HABITOLOGIJA

Bilten Centra za stanovanje CS

1 | 2026

IMPRESUM

HABITOLOGIJA
Bilten Centra za stanovanje CS
Broj 1 / 2026
Tema broja: Kvalitet savremene stanogradnje u Srbiji

Izdavač:
Centar za stanovanje CS, Beograd
neformalna stručna platforma za istraživanje, analizu
i unapređenje kvaliteta stambenog prostora

Glavni i odgovorni urednik:
dr Đorđe Alfirević, arhitekta

Osnivači Centra za stanovanje CS:
dr Mihailo Čanak, arhitekta
dr Đorđe Alfirević, arhitekta

Grafičko oblikovanje i prelom:
Đorđe Alfirević

Mesto i godina izdavanja:
Beograd, 2026.

Vrsta izdanja:
stručni digitalni bilten

Učestalost izlaženja:
povremeno

Kontakt:
Centar za stanovanje CS, Beograd
e-mail: centarzastanovanjecs@gmail.com

Bilten je namenjen stručnoj i široj javnosti zainteresovanoj za pitanja stanovanja, stambene arhitekture, prostorno-funkcionalnog kvaliteta i kulture stanovanja. Stavovi izneti u tekstovima predstavljaju autorske stavove i objavljuju se u cilju stručne razmene, edukacije i popularizacije istraživanja u oblasti stanovanja. Bilten se objavljuje kao besplatno digitalno izdanje i nije namenjen komercijalnoj distribuciji.

Preporučeno citiranje broja:
Alfirević, Đorđe, ur. (2026). *Habitologija: Bilten Centra za stanovanje CS*, 1. Beograd: Centar za stanovanje CS.

SADRŽAJ

Predgovor prvom broju
Centar za stanovanje CS 05

Uvodnik
Zašto Habitologija? 06

Tema broja
Kvalitet savremene stanogradnje u Srbiji 08

Istraživanja
Rezultati otvorenog upitnika 14

Pod lupom
Rivaparc Apartment, Ho Chi Minh City,
Nhabe Scholae, 2018 22

Pojmovi stanovanja
Prostorno-funkcionalni kvalitet i habitologija 24

Iz istorije i teorije stanovanja
Razvoj kriterijuma kvaliteta stana 26

Elementi kvaliteta stana
Rezidualne zone i prostorna rezerva 30

Preporuke za čitanje
Knjige, radovi i izvori 35

PREDGOVOR PRVOM BROJU

Centar za stanovanje CS

Centar za stanovanje CS je neformalna stručna platforma posvećena istraživanju, analizi i unapređenju kvaliteta stambenog prostora u Srbiji i regionu. Osnovan je 2012. godine u Beogradu, kao inicijativa arhitekata dr Mihaila Čanka i dr Đorđa Alfirevića, sa namerom da se pitanja stanovanja, stambene izgradnje i kulture stambenog prostora sagledavaju iz stručne, istraživačke i edukativne perspektive.

U svom osnovnom usmerenju, Centar za stanovanje CS okuplja arhitekte, istraživače, nastavnike, studente i druge zainteresovane pojedince koji se bave temama stanovanja, prostorno-funkcionalnog kvaliteta stanova, savremenih oblika stambene izgradnje i odnosa između projektovanog prostora i svakodnevnog života njegovih korisnika. Iako Centar nije formalizovan kao registrovano udruženje, njegovo delovanje zasniva se na potrebi da se o stanovanju govori sistematično, argumentovano i javno, izvan uskog okvira pojedinačnih projekata, tržišnih interesa ili administrativnih minimuma.

Pokretanjem biltena *Habitologija*, Centar za stanovanje CS dobija novi oblik javnog i uredničkog strukturisanog delovanja. Bilten je zamišljen kao periodično stručno izdanje posvećeno temama stanovanja, stambene arhitekture, prostorno-funkcionalnog kvaliteta i kulture stanovanja. Njegova osnovna namera nije da zameni naučne časopise, niti da preuzme formu strogo akademskog izdanja, već da omogući pregledno predstavljanje istraživačkih uvida, stručnih zapažanja, rezultata otvorenih upitnika, pojmovnih objašnjenja i analiza od značaja za razumevanje savremenog stambenog prostora.

Polazište ovog biltena jeste uverenje da kvalitet stana nije moguće svesti samo na površinu, broj soba, lokaciju ili tržišnu vrednost. Stan je složen prostorni okvir svakodnevnog života, u kome se prepliću funkcionalnost, privatnost, komfor, prilagodljivost, mogućnost skla–dištenja, odnos dnevnih i noćnih zona, prirodno osvetljenje, provetravanje, fleksibilnost i sposobnost prostora da odgovori na promene u životu domaćinstva. Upravo zbog toga, pitanja stanovanja zahtevaju pažljiviju stručnu artikulaciju i stalno preispitivanje kriterijuma na osnovu kojih se stanovi projektuju, prodaju, kupuju, koriste i vrednuju.

Takav pristup je važan zato što se savremena stanogradnja najčešće tumači kroz tržišne pokazatelje, dok se svakodnevna upotreba stana ređe sagledava kao istraživački i projektantski problem. Bilten zato nastoji da poveže stručni jezik arhitekture sa iskustvom korisnika, bez gubljenja metodološke preciznosti i profesionalne distance.

Habitologija ne polazi od namere da ocenjuje pojedinačne autore, investitore, projekte ili konkretne objekte. Njena uloga je konstruktivna: da otvara pitanja, pojašnjava pojmove, ukazuje na prostorne odnose i podstiče razumevanje elemenata koji utiču na kvalitet stanovanja. Kritičko mišljenje u ovom okviru nije usmereno ka ličnoj ili profesionalnoj diskreditaciji, već ka unapređenju kulture stanovanja i stvaranju jasnijeg stručnog jezika kojim se o stambenom prostoru može govoriti.

Prvi broj biltena posvećen je kvalitetu savremene stanogradnje u Srbiji. Time se uspostavlja početni okvir za buduće teme Centra za stanovanje CS: životni vek stana, promene potreba domaćinstva, fleksibilnost, skladištenje, odnos tržišnih zahteva i korisničkih potreba, kao i druga pitanja koja oblikuju savremeno stanovanje. U tom smislu, prvi broj nije završeni model, već početak jedne otvorene, uredničkи kontrolisane platforme za razmenu znanja o savremenom stanovanju i praksi.

UVODNIK

Zašto Habitologija?

Stanovanje je jedna od onih oblasti koje se na prvi pogled čine svima poznatim, a u stvarnosti se teško mogu obuhvatiti jednim disciplinarnim pogledom. O stanu se može govoriti kao o arhitektonskom prostoru, tehničkom proizvodu, tržišnoj robi, pravnom predmetu, porodičnom okviru, socijalnom statusu ili kulturnom obrascu. Upravo zbog te složenosti, pitanje stanovanja izmiče jednostavnim objašnjenjima. Ono se ne iscrpljuje u kvadraturi, broju soba, lokaciji ili ceni. Stanovanje je odnos prostora i života, a taj odnos zahteva poseban jezik, razvijenije kriterijume i trajniju pažnju.

Naziv Habitologija izabran je iz potrebe da se takav jezik jasnije uspostavi. Termin potiče od latinskog *habitare*, u značenju stanovati, boraviti ili prebivati, i sufiksa *-logija*, kojim se označava sistematsko proučavanje određene oblasti. U najširem smislu, habitologija se može razumeti kao sistematsko proučavanje stanovanja. Važno je, međutim, naglasiti da se ovim nazivom ne predlaže nova zatvorena naučna disciplina, niti zamena za međunarodno uobičajene izraze *housing research* i *housing studies*, već terminološki okvir koji može da poveže istraživanja stanovanja nastajala u različitim disciplinama, institucijama i periodima.

Takvo određenje je važno zato što je stanovanje u Srbiji dugo istraživano, ali često pod različitim nazivima: kao stambena arhitektura, organizacija stana, sociologija stanovanja, stambena politika, standardizacija, industrijalizacija građenja, upotrebna vrednost, fleksibilnost ili vrednovanje stanova i zgrada. Ta istraživanja nisu imala zajedničko institucionalno središte niti jedinstvenu metodu, ali su se bavila istim temeljnim pitanjem: kako prostor stanovanja odgovara na potrebe ljudi, domaćinstava i zajednice. Habitologija zato nije naziv za nešto što tek treba izmisliti, već za područje koje već postoji, ali ga je potrebno jasnije imenovati.

U međunarodnoj literaturi srodno područje najčešće se označava pojmovima *housing research* i *housing studies*. Ti izrazi obuhvataju arhitektonska, urbanistička, sociološka, ekonomska, pravna, politička, demografska i tehnička istraživanja stanovanja. Njihovo jedinstvo ne proizlazi iz jedne teorije, već iz zajedničkog predmeta. Stan, zgrada, naselje, korisnici, tržište, regulativa, standardi i svakodnevne prakse posmatraju se iz različitih uglova, ali se svi odnose na uslove i oblike stanovanja. Habitologija se može postaviti u taj okvir, bez ukidanja posebnosti pojedinih disciplina.

Za arhitekturu je ovo posebno značajno. Arhitektonsko razumevanje stanovanja ne može ostati samo na projektantskoj veštini, niti na normativnom ispunjavanju minimalnih uslova. Osnova stana nije neutralan crtež. Ona pokazuje raspored svakodnevnog života, odnos privatnog i zajedničkog, meru odvojenosti i povezanosti, mogućnost rada, odmora, susreta, osamljivanja, skladištenja i promene. Položaj kuhinje, širina sobe, dubina trakta, odnos dnevne i noćne zone, veza sa fasadom i prirodno osvetljenje nisu sporedni detalji, već elementi koji dugoročno određuju upotrebljivost stana.

Zbog toga kvalitet stana ne treba posmatrati samo kao zbir merljivih parametara. Kvadratura je važna, ali nije dovoljna. Broj soba je važan, ali ne govori sve o njihovoj upotrebljivosti. Lokacija može biti presudna za tržišnu vrednost, ali ne garantuje prostorni komfor. Kvalitet nastaje iz odnosa: između površine i organizacije, konstrukcije i fleksibilnosti, svetla i dubine prostora, privatnosti i komunikacije, trenutnih potreba i budućih promena u životu domaćinstva.

Habitološki pogled zato podrazumeva pomeranje pažnje sa pojedinačnog utiska na analizu odnosa. Ne pita se samo koliko stan ima kvadrata, već kako su ti kvadrati raspoređeni. Ne pita se samo da li stan ima dve ili tri sobe, već da li prostor omogućava različite scenarije

života. Ne pita se samo da li je zgrada ispunila propisani minimum, već da li taj minimum proizvodi upotrebljiv i dostojanstven stambeni prostor. Takav pristup ne mora biti suprotstavljen projektantskoj kreativnosti; naprotiv, on joj daje čvršću osnovu.

U kontekstu Srbije postoji duga tradicija ovakvog razmišljanja. Od posleratnih istraživanja tipologije, standarda i masovne stanogradnje, preko organizovanih istraživanja upotrebne vrednosti, fleksibilnosti i vrednovanja kvaliteta, do savremenih analiza mikrostanovanja, prostorno-funkcionalnih standarda, korisničkog zadovoljstva i adaptabilnosti, stanovanje se neprekidno pojavljivalo kao jedno od ključnih pitanja arhitekture i urbanizma. Ta istraživanja nisu uvek bila međusobno povezana, ali ih povezuje isti problem: kako projektovati stan koji nije samo predmet prodaje ili normativno ispravna jedinica, već stabilan i prilagodljiv okvir svakodnevnog života.

Danas je potreba za takvim pogledom naročito izražena. Savremena stanogradnja sve češće nastaje pod pritiskom tržišta, brzine realizacije, cene zemljišta, garažnih i konstruktivnih rastera, zahteva za maksimalnom prodajnom površinom i smanjenjem takozvanih neprofitabilnih prostora. U takvim okolnostima stan se često posmatra kao proizvod, investicija ili renta, a manje kao dugoročni životni prostor. Posledice se vide u smanjenju pomoćnih prostora, nejasnim dnevnim zonama, prevelikim dubinama i raskoraku između nominalne strukture stana i stvarnih potreba domaćinstva.

Uvodnik pod naslovom „**Zašto habitologija?**" zato nije samo objašnjenje naziva biltena. On je i programska napomena o načinu na koji će se ovde govoriti o stanovanju. Cilj nije terminološko izdvajanje radi samog naziva, već uspostavljanje okvira u kome se o stanu može govoriti ozbiljno, ali razumljivo; stručno, ali ne zatvoreno; kritički, ali konstruktivno. Habitologija treba da označi prostor između naučnog istraživanja, projektantskog iskustva, korisničkih potreba i javne rasprave o kulturi stanovanja.

Zbog toga ovaj bilten ne polazi od namere da vrednuje pojedinačne projekte, autore ili investitore. Njegova osnovna namera je drugačija: da pojašnjava pojmove, otvara probleme, prikazuje istraživačke rezultate, analizira prostorne odnose i podstiče pažljivije razumevanje kvaliteta stambenog prostora. Kritika, ukoliko se pojavljuje, treba da bude usmerena na pojave, kriterijume i prostorne posledice, a ne na ličnu ili profesionalnu diskreditaciju. U tom smislu, habitološki pristup može biti analitičan, konstruktivan i stručno koristan.

Prvi broj *Habitologije* posvećen je kvalitetu savremene stanogradnje u Srbiji upravo zato što je to najšire i najosnovnije pitanje. Pre nego što se govori o pojedinačnim temama, kao što su životni vek stana, fleksibilnost, ostave, mikrostanovi, otvoreni plan, stan kao investicija ili odnos parkinga i organizacije stana, potrebno je postaviti osnovni okvir: šta podrazumevamo pod kvalitetom stambenog prostora. Taj okvir ne može biti konačan, ali može biti dovoljno jasan da omogući dalju raspravu.

Habitologija svoj smisao ima upravo kao otvoreno polje povezivanja. Ona omogućava da se istraživanja stanovanja ne posmatraju kao izdvojeni radovi, pojedinačne ankete, projektantska iskustva ili povremene javne polemike, već kao delovi šireg napora da se razume i unapredi prostor u kome se svakodnevni život odvija. Stanovanje nije sporedna tema arhitekture. Ono je njena najtrajnija i najneposrednija društvena obaveza. Zato pitanje „zašto habitologija" znači: **zato što je stanovanje previše važno da bi ostalo samo tržišna kategorija, tehnički minimum ili usputna posledica drugih projektantskih odluka**.

TEMA BROJA

Kvalitet savremene stanogradnje u Srbiji

Pitanje kvaliteta savremene stanogradnje u Srbiji ne može se svesti na utisak o pojedinačnim zgradama, stilskim razlikama, ceni kvadrata ili trenutnoj tržišnoj ponudi. Ono zahteva šire sagledavanje društvenog, ekonomskog, urbanističkog i arhitektonskog okvira u kome stanovi nastaju, prodaju se, kupuju i koriste. **Kvalitet stambenog prostora nije samo rezultat projektantske odluke, niti je isključivo posledica propisa ili tržišta**. On nastaje u preseku više činilaca: urbanističkih uslova, zemljišne politike, investicionog modela, konstruktivnog sistema, standarda projektovanja, finansijskih ograničenja, potreba domaćinstava i kulture svakodnevnog života.

Savremena stanogradnja u Srbiji oblikovana je dugim procesom postsocijalističke transformacije. Od početka devedesetih godina do danas promenjeni su vlasnički odnosi, modeli finansiranja, uloga države, struktura investitora, tržište nekretnina, regulativa i način na koji se stan razume u javnom prostoru. **Stan je od društveno podržanog i planiranog dobra postepeno postao tržišni proizvod**. Ta promena nije bila samo ekonomska. Ona je uticala na prostornu organizaciju stanova, na veličinu prostorija, na tretman zajedničkih prostora, na odnos između individualnog i kolektivnog, kao i na kriterijume prema kojima se stan ocenjuje kao „dobar", „isplativ", „funkcionalan" ili „poželjan".

U socijalističkom periodu stanogradnja je, uprkos svim svojim ograničenjima, bila povezana sa jasnijim društvenim ciljevima. Stan je posmatran kao deo šire stambene politike, kao prostorna jedinica kolektivnog života i kao predmet arhitektonskog istraživanja. Standardi su imali izraženu socijalnu i funkcionalnu dimenziju, a projektovanje stanova bilo je povezano sa pitanjima upotrebne vrednosti, tipologije, fleksibilnosti, domaćinstva, porodice i organizacije svakodnevnih aktivnosti. U tom okviru razvijani su različiti modeli višeporodičnog stanovanja, od racionalnih dvotraktnih i lamelarnih sklopova do eksperimentalnih osnova, kružnih veza, fleksibilnih dispozicija i stanova sa jasnim zoniranjem.

Postsocijalistička transformacija donela je drugačiji odnos prema stanu. U novim uslovima, naročito posle 2000. godine, stambena izgradnja se sve više razvija kroz privatne investicije i tržišnu logiku. To nije samo promenilo način finansiranja, već i unutrašnju logiku projektovanja. Primarni cilj više nije bio samo da se obezbedi kvalitetan stambeni prostor za određeni društveni standard, već da se proizvede što veći broj prodajnih jedinica u okviru zadatih urbanističkih, konstruktivnih i ekonomskih ograničenja. **Time se arhitektonsko pitanje kvaliteta sve češće našlo između minimalnih propisa i maksimalne tržišne iskoristivosti**.

Ovakav kontekst ne znači da je savremena stanogradnja nužno loša. Naprotiv, u poslednje dve decenije realizovan je veliki broj tehnički korektnih, energetski unapređenih i urbanistički značajnih stambenih objekata i kompleksa. Pojedini primeri doneli su bolju završnu obradu, podzemne garaže, savremenije instalacije, liftove, kontrolisane ulaze, nove fasadne sisteme i viši nivo tehničke opremljenosti. Međutim, **tehnički standard zgrade ne garantuje automatski kvalitet stana**. Moguće je da zgrada bude nova, skupa i tehnički opremljena, a da stanovi u njoj imaju ograničenu fleksibilnost, slabo osvetljene unutrašnje zone, skučene sobe, nejasno organizovanu dnevnu zonu ili nedovoljno prostora za odlaganje.

Zbog toga je neophodno razlikovati nekoliko nivoa kvaliteta. Prvi je **tehnički kvalitet**: konstrukcija, materijalizacija, instalacije, energetska efikasnost, zvučna zaštita, sigurnost, trajnost i održavanje. Drugi je **urbanistički kvalitet**: odnos zgrade prema okolini, dostupnost javnih sadržaja, zelenilo, parkiranje, pešačke

veze, odnos prema susedstvu i kvalitet zajedničkog prostora. Treći je **prostorno-funkcionalni kvalitet stana**: organizacija prostorija, upotrebljivost površine, prirodno osvetljenje, provetravanje, privatnost, mogućnost promene i jasna hijerarhija funkcija. Četvrti je **korisnički kvalitet**: način na koji stan zaista podržava svakodnevni život domaćinstva tokom vremena.

Kada se u javnosti govori o stanovima najčešće se pominju prvi i delimično drugi nivo: nova gradnja, lokacija, cena, garaža, spratnost, pogled, energetski sertifikat, materijali, oprema, sigurnosna vrata i fasada. Prostorno-funkcionalni kvalitet često ostaje u drugom planu, iako je upravo on presudan za svakodnevnu upotrebu stana. Kupac najčešće vidi broj soba i ukupnu površinu, ali ređe analizira odnos površine i funkcije. Stan od 55 m² može biti veoma dobro organizovan, ali može biti i prostorno rasut, sa dugim hodnicima, loše pozicioniranom kuhinjom, neupotrebljivom trpezarijom i sobama koje ne odgovaraju realnim potrebama. Isto važi i za veće stanove: **veća kvadratura ne znači nužno veći kvalitet ako prostor nije pravilno organizovan**.

Jedan od osnovnih problema savremene stanogradnje u Srbiji jeste pomeranje pažnje sa kvaliteta prostorne organizacije na tržišnu strukturu stana. U oglasima se stanovi najčešće opisuju kroz površinu, broj soba, lokaciju i cenu po kvadratnom metru. **Broj soba postaje tržišna kategorija, a ne nužno prostorno-funkcionalna činjenica**. Tako se javlja pritisak da se u što manjoj kvadraturi dobije što veća nominalna sobnost: jednoiposoban, dvoiposoban, trosoban stan. Takva struktura može biti korisna ako je pažljivo projektovana, ali može proizvesti i suprotan efekat: male i teško upotrebljive sobe, nedovoljno osvetljene niše, trpezarije bez stvarnog prostornog identiteta i kuhinje povučene duboko u stan.

Pojava otvorenog plana jedan je od najuočljivijih elemenata savremenog stana. Dnevni boravak, trpezarija i kuhinja sve češće se spajaju u jedinstvenu dnevnu zonu. To može biti kvalitetno rešenje kada je prostor dovoljno osvetljen, kada kuhinja ima adekvatnu ventilaciju, kada trpezarija ima jasno mesto i kada dnevna zona zaista omogućava više paralelnih aktivnosti. Međutim, **otvoreni plan često služi i kao mehanizam prostorne racionalizacije**. Zidovi se uklanjaju ne zato da bi se stvorio kvalitetniji, fleksibilniji i prostraniji ambijent, već zato što nema dovoljno površine za odvojene funkcionalne zone. U takvim slučajevima dnevni boravak postaje istovremeno komunikacija, trpezarija, kuhinja, radni prostor, zona za odmor i prostor za goste, bez jasne prostorne artikulacije.

Posebno je problematičan položaj kuhinje. U velikom broju savremenih osnova kuhinja je povučena u dubinu stana, često uz instalaciono jezgro, bez direktnog kontakta sa fasadom. Sa investicionog i instalacionog stanovišta to je racionalno: mokri čvorovi se grupišu, instalacije se skraćuju, fasadni front se čuva za dnevne i spavaće sobe. Sa stanovišta kvaliteta stanovanja, posledice su složenije. Kuhinja gubi prirodno svetlo i direktno provetravanje, a mirisi, para i buka prenose se na dnevni boravak. Ako je prostor dovoljno veliki i dobro tehnički rešen, taj problem se može ublažiti. Ako je stan mali i dubok, **kuhinja postaje jedan od najosetljivijih pokazatelja prostornog kompromisa**.

Sličan problem postoji i kod trpezarije. U tradicionalnijim osnovama trpezarija je imala jasno definisano mesto, često kao prelazna zona između kuhinje i dnevnog boravka. U savremenim tržišnim osnovama ona se neretko svodi na sto postavljen u prolazu ili na produžetak kuhinjskog pulta. Time se gubi važna svakodnevna funkcija doma. **Trpezarija nije samo mesto za jelo, već i prostor porodičnog okupljanja, razgovora, rada, učenja i privremene promene aktivnosti**. Kada nije

jasno prostorno određena, ona ne nestaje kao potreba, već se improvizuje u okviru dnevne zone, često na račun komfora drugih funkcija.

Drugi važan problem odnosi se na veličinu i upotrebljivost soba. U novijoj stanogradnji **sobe su često formalno ispravne, ali granično funkcionalne**. U njima ima mesta za krevet, orman i minimalnu komunikaciju, ali ne i za promenu rasporeda, radni sto, dečju igru, dodatni ležaj ili buduću adaptaciju. Posebno su osetljive dečje sobe i sobe za jednu osobu, koje se ponekad projektuju kao minimalne prostorne jedinice, bez ozbiljnije mogućnosti da prate promenu potreba deteta, adolescenta ili odraslog člana domaćinstva. Takav stan može zadovoljiti početnu fazu života, ali brzo pokazuje ograničenja kada se domaćinstvo promeni.

Zbog toga se **kvalitet stana mora posmatrati kroz vreme**. Stan nije prostor koji se koristi samo u trenutku kupovine. On prati promene domaćinstva: samostalni život, partnerski život, rođenje dece, odrastanje dece, rad od kuće, starije doba, povremeni boravak članova porodice, nega, bolest, promene u finansijskim mogućnostima. Stan koji nema nikakvu mogućnost prilagođavanja ostaje zavisan od jedne pretpostavljene životne slike. Kada se ta slika promeni, stan više ne može da odgovori na stvarne potrebe. U tom smislu, **životni vek stana nije samo trajnost materijala i konstrukcije, već trajnost njegove upotrebljivosti**.

Fleksibilnost je zato jedan od ključnih kriterijuma kvaliteta, ali je treba pažljivo razumeti. **Fleksibilan stan nije onaj koji je neodređen, već onaj koji omogućava promenu bez gubitka osnovnog kvaliteta**. Mogućnost da se jedna veća soba podeli na dve manje, da se deo dnevne zone pretvori u radni prostor, da se soba koristi različito tokom vremena ili da se promeni odnos između privatnog i zajedničkog prostora predstavlja stvarnu vrednost. Nasuprot tome, prividna fleksibilnost nastaje kada prostor nema jasnu funkciju, kada su sobe premale, kada su zone loše definisane ili kada korisnici moraju da improvizuju zato što projektovana osnova nije predvidela realne potrebe.

Savremena stanogradnja je naročito suočena sa pitanjem rada od kuće. Pandemijsko iskustvo samo je ubrzalo proces koji je već postojao: stan više nije isključivo prostor odmora i privatnog života, već često i mesto rada, učenja i profesionalne komunikacije. U malim i srednjim stanovima to otvara ozbiljan prostorni problem. Radni sto se najčešće uvodi u dnevnu sobu, spavaću sobu ili trpezariju, čime se brišu granice između aktivnosti. **Kvalitetan savremeni stan ne mora imati posebnu radnu sobu, ali treba da omogući bar jednu stabilnu, dobro osvetljenu i relativno izdvojenu radnu poziciju**. To postaje novi element funkcionalnog komfora.

Skladištenje je još jedan potcenjen kriterijum kvaliteta stana. U savremenoj stanogradnji često se računa na ugradne plakare, nameštaj po meri i individualno rešavanje odlaganja, ali se sama potreba za skladišnim prostorom ne projektuje dovoljno ozbiljno. Stanovanje podrazumeva odeću, obuću, posteljinu, alate, kućne aparate, sezonske stvari, kofere, dečju opremu, sportsku opremu, dokumentaciju, knjige i predmete koji nisu stalno u upotrebi. Ako nema ostave u stanu, podrumske ostave, tavanskog prostora ili adekvatnih zajedničkih skladišnih rešenja, ti predmeti se prelivaju u hodnike, terase, spavaće sobe i dnevni boravak. Posledica je smanjenje upotrebljivosti prostora koji je nominalno projektovan za druge funkcije.

Nestanak ili marginalizacija ostava pokazuje širi problem savremenog odnosa prema takozvanim neprofitabilnim prostorima. Sve ono što se teško prodaje kao ekskluzivna površina, ali značajno doprinosi kvalitetu stanovanja, često se redukuje: zajedničke prostorije, ostave, biciklane, prostorije za kolica, perionice, radionice, prostori za sastanke stanara, kvalitetni ulazi, hodnici i poluprivatne zone. Stambena zgrada se tada svodi na zbir pojedinačnih stanova, liftova, stepeništa i garaže. Međutim, **kvalitet stanovanja ne završava se na vratima stana**. **Zgrada je zajednički organizam, a zajednički prostori određuju način na koji se pojedinačno stanovanje povezuje sa kolektivnim životom**.

Upravo u tom segmentu vidi se značajna razlika između ranijih i savremenih modela. U mnogim stambenim zgradama socijalističkog perioda zajednički prostori nisu uvek bili savršeno održavani, ali su bili prepoznati

kao sastavni deo stambene kulture. Danas su oni često minimalizovani ili tretirani isključivo kao komunikacioni i tehnički minimum. Hodnik služi da se dođe do stana, garaža da se smesti automobil, ulaz da se kontroliše pristup. Sve manje se razmatraju međuprostori koji mogu podstaći susret, susedsku komunikaciju, deljenje resursa ili svakodnevnu upotrebu izvan privatne jedinice. Time se slabi kolektivna dimenzija višeporodičnog stanovanja.

Posebnu ulogu u savremenoj stanogradnji ima parkiranje. Potreba za parkiranjem je realna i ne može se zanemariti, naročito u većim gradovima. Međutim, kada parking postane primarni generator konstrukcije i dispozicije, stanovi počinju da se prilagođavaju logici garaže. Podzemna garaža zahteva određeni raster stubova, rampe, jezgra, instalacije i ekonomičnu organizaciju, a ta matrica se često prenosi na nadzemne etaže. Posledica može biti povećana dubina zgrade, otežano prirodno osvetljenje, neprirodni položaji prostorija i kompromisi u organizaciji stanova. Drugim rečima, **automobil indirektno utiče na oblikovanje stambenog prostora**.

Ovaj problem ne znači da garaže ne treba planirati. Naprotiv, savremena zgrada mora rešiti pitanje parkiranja. Ali kvalitetna stanogradnja zahteva ravnotežu između infrastrukture automobila i kvaliteta života u stanu. Ako se konstruktivni i garažni raster postave kao apsolutni prioritet, projektovanje stana postaje sekundarna posledica. Tada se stan više ne oblikuje polazeći od potreba domaćinstva, već od optimizacije podzemnih nivoa, prodajne površine i investicionog učinka. To je jedan od ključnih pokazatelja pomeranja arhitektonske logike od stanovanja ka tržišnoj efikasnosti.

Urbanistički kontekst takođe značajno utiče na kvalitet. Visoka gustina sama po sebi nije problem. Naprotiv, dobro projektovana urbana gustina može omogućiti održivije stanovanje, bolju dostupnost sadržaja, manju zavisnost od automobila i aktivnije javne prostore. Problem nastaje kada se gustina ostvaruje bez adekvatne infrastrukture, zelenila, škola, vrtića, javnog prevoza, pešačkih prostora i kvalitetnih zajedničkih površina. Tada se stambena izgradnja pretvara u akumulaciju kvadrata, a ne u stvaranje urbanog ambijenta. **Kvalitet stana se u takvim okolnostima ne može odvojiti od kvaliteta naselja**.

Savremena stambena naselja u Srbiji pokazuju različite modele. U Beogradu su u poslednjih dvadeset godina posebno izraženi veliki investicioni kompleksi i projekti visokog tržišnog profila, sa značajnom ulogom lokacije, brenda, pogleda, garaže i pratećih sadržaja. U Novom Sadu se može uočiti kombinacija planske discipline i tržišne standardizacije, uz snažan rast stambene izgradnje u novim zonama. U Nišu se tranzicioni obrasci često pojavljuju kroz racionalnije i ekonomičnije lokalne modele, gde su ograničenja vidljivija u dimenzijama, osvetljenju i nivou zajedničkog prostora. Ipak, bez obzira na lokalne razlike, ponavljaju se slični problemi: kompaktnost, povučene kuhinje, smanjena fleksibilnost, redukcija zajedničkih sadržaja i sve izraženija zavisnost kvaliteta od kupovne moći.

Jedna od posledica tržišne stanogradnje jeste stratifikacija kvaliteta. U istom gradu, a ponekad i u istoj zgradi, mogu postojati stanovi veoma različitog standarda. Veći stanovi, bolja orijentacija, bolji pogledi, veće terase i kvalitetnije dispozicije uglavnom su povezani sa višom cenom. Manji i pristupačniji stanovi često nose veći deo prostorno-funkcionalnih kompromisa. Time **kvalitet prestaje da bude opšti standard, a postaje tržišna privilegija**. Stanovanje se sve manje organizuje prema zajedničkom pravu na dobar prostor, a sve više prema mogućnosti kupovine boljeg položaja, bolje orijentacije i kvalitetnije organizacije.

Međutim, **kvalitet stana ne mora nužno biti skup**. Dobro projektovana osnova često ne zahteva veću površinu, već pažljiviji odnos funkcija. Jasna ulazna zona, dobro pozicionisana kuhinja, dovoljno mesta za garderobu, prirodno osvetljena dnevna zona, upotrebljiva soba, realna trpezarija, mogućnost postavljanja radnog mesta i minimalna fleksibilnost mogu značajno povećati kvalitet i u stanovima ograničene kvadrature. To znači da problem savremene stanogradnje nije samo u ekonomskim ograničenjima, već i u nedovoljnom prepoznavanju značaja prostorno-funkcionalne organizacije. **Racionalnost ne mora voditi ka siromašenju prostora; ona može biti osnova kvaliteta ako je usmerena ka korisniku, a ne samo ka prodajnoj efikasnosti**.

Korisničke adaptacije jasno pokazuju gde projektovani stan ne odgovara realnom životu. Zatvaranje terasa, pregrađivanje prostorija, uklanjanje zidova, pretvaranje ostava u radne niše, korišćenje trpezarije kao kancelarije, odlaganje stvari u hodnicima i dodavanje improvizovanih plakara nisu samo individualne navike. One su pokazatelji sistemskih nedostataka. **Kada veliki broj korisnika menja prostor na sličan način, to znači da projektovani model nije dovoljno dobro predvideo stvarne potrebe**. Adaptacija tada nije znak kreativne slobode, već često znak prostorne nužde.

Ipak, adaptabilnost ne treba posmatrati negativno. Stan bi trebalo da dozvoli promenu. **Problem je razlika između planirane adaptabilnosti i prinudne improvizacije**. Planirana adaptabilnost znači da je stan projektovan tako da se može menjati bez ozbiljnog narušavanja kvaliteta: pregradni zidovi su smisleno postavljeni, instalacije ne blokiraju promenu, fasadni otvori omogućavaju više scenarija, sobe imaju realne dimenzije, a dnevna zona može prihvatiti različite načine korišćenja. Prinudna improvizacija nastaje kada korisnik mora da zatvara lođu da bi dobio sobu, koristi hodnik za skladištenje ili spava u dnevnom boravku jer stan nema jasno rešenu privatnu zonu.

U tom smislu, **kvalitet savremene stanogradnje treba meriti ne samo po tome kako stan izgleda na prodajnom planu, već i po tome šta omogućava posle pet, deset ili dvadeset godina korišćenja**. Dobar stan nije samo onaj koji se lako proda, već onaj koji može dugo da se koristi. Njegova vrednost nije samo u tržišnoj likvidnosti, već u sposobnosti da podrži različite životne scenarije. Ako se stan brzo funkcionalno iscrpi, ako se ne može prilagoditi promeni domaćinstva, ako nema dovoljno svetla, skladištenja i privatnosti, njegov stvarni kvalitet je ograničen bez obzira na cenu ili lokaciju.

Ovo otvara pitanje kriterijuma. Šta znači kvalitetan stan u savremenoj Srbiji? Može se predložiti nekoliko osnovnih kriterijuma. Prvi je funkcionalna jasnoća: stan treba da ima čitljive zone i logične odnose između prostorija. Drugi je upotrebljivost površine: kvadratura treba da bude raspoređena tako da svaka zona ima realnu funkciju. Treći je prirodno osvetljenje i provetravanje: što veći broj ključnih prostorija treba da ima neposredan odnos sa fasadom. Četvrti je privatnost: spavaće i radne zone ne treba da budu potpuno podređene dnevnoj komunikaciji. Peti je skladištenje: prostor za odlaganje mora biti projektovan, a ne naknadno improvizovan. Šesti je fleksibilnost: stan treba da omogući određenu promenu tokom vremena. Sedmi je odnos prema zgradi: kvalitet ulaza, komunikacija, zajedničkih i spoljašnjih prostora utiče na celinu stanovanja.

Ovim kriterijumima treba dodati i pitanje pristupačnosti. Kvalitet stanovanja nema društveni smisao ako je dostupan samo malom broju korisnika. Savremena stanogradnja suočena je sa rastom cena, smanjenjem kupovne moći i sve većim oslanjanjem na kreditno zaduženje. U takvim uslovima kupci često prihvataju prostorne kompromise zato što nemaju realan izbor. Stan koji je finansijski dostupan može biti prostorno nedovoljan, dok stan koji je kvalitetniji može biti ekonomski nedostižan. To je jedna od najvažnijih protivrečnosti savremene stambene situacije.

Odnos cene i kvaliteta zato mora postati deo stručne rasprave. **Cena kvadratnog metra ne govori dovoljno o vrednosti stana**. Dva stana iste površine i cene mogu imati potpuno različitu upotrebljivost. Jedan može imati dobro osvetljene sobe, jasnu dnevnu zonu, dovoljno skladištenja i mogućnost adaptacije; drugi može imati duboku osnovu, mračnu kuhinju, minimalne sobe i hodnik koji troši značajan deo površine. **Tržišna vrednost stana najčešće se izražava kroz kvadratni metar, ali se njegov stvarni kvalitet potvrđuje kroz prostornu organizaciju**. Zbog toga bi nezavisna stručna procena kvaliteta stana mogla imati značajnu edukativnu i praktičnu vrednost.

Uloga arhitekata u tom procesu nije jednostavna. Projektanti često rade u uslovima snažnih ograničenja: parcela, investitorski zahtevi, normativi, garaže, rokovi, cena izgradnje i tržišne pretpostavke. Zbog toga se kritika savremene stanogradnje ne sme svesti na optuživanje pojedinačnih autora. Mnoga problematična rešenja nisu rezultat neznanja, već sistema u kome je arhitektonska odluka podređena drugim prioritetima. Ipak, upravo zato je važno razvijati jasnije kriterijume kvaliteta, jer oni mogu pomoći projektantima da argumentovanije

brane prostorne vrednosti pred investitorima, kupcima i regulatornim okvirom.

Konstruktivan pristup podrazumeva da se ne govori samo o problemima, već i o mogućim poboljšanjima. U malim stanovima treba insistirati na preciznijem dimenzionisanju i stvarnoj upotrebljivosti soba. U srednjim stanovima treba proveravati mogućnost promene strukture kroz vreme. U većim stanovima treba izbegavati formalni luksuz koji ne donosi bolju organizaciju. U svim stanovima treba pažljivije razmatrati položaj kuhinje, kvalitet trpezarije, prirodno svetlo, skladištenje, privatnost i odnos prema spoljašnjem prostoru. Na nivou zgrade treba vraćati značaj ulazu, zajedničkim prostorima, biciklanama, ostavama, zelenilu i međuprostorima susreta.

Važan zadatak jeste i promena načina na koji se stanovi predstavljaju javnosti. Prodajni planovi često pojednostavljuju prostorne odnose i stvaraju utisak funkcionalnosti kroz nameštaj nacrtan u minimalnim dimenzijama. Potrebno je razvijati sposobnost razumevanja stambene osnove. Kupci, studenti, mladi arhitekti i šira javnost treba da nauče da razlikuju nominalnu sobnost od stvarne upotrebljivosti, otvoreni plan od neartikulisane dnevne zone, fleksibilnost od neodređenosti, kompaktnost od skučenosti i tehnički standard od prostornog kvaliteta. To je jedan od mogućih zadataka ovog biltena.

Kvalitet savremene stanogradnje u Srbiji zato nije pitanje nostalgije za prethodnim modelima, niti jednostavne kritike tržišta. Povratak starim obrascima nije moguć, niti bi bio dovoljan. **Savremeno stanovanje mora odgovoriti na nove uslove**: drugačije strukture domaćinstava, rad od kuće, migracije, starenje stanovništva, ekonomske neizvesnosti, ekološke zahteve, promene u mobilnosti i rastuću razliku između vlasničkog i rentijerskog stanovanja. Međutim, ti novi uslovi ne ukidaju osnovnu potrebu za svetlim, upotrebljivim, fleksibilnim i dostojanstvenim stanom.

U tom smislu, savremena stanogradnja u Srbiji nalazi se pred dvostrukim zadatkom. Prvi je da prizna realnost tržišta, ekonomskih ograničenja i potrebe za racionalnom gradnjom. Drugi je da tu racionalnost ponovo poveže sa kvalitetom svakodnevnog života. **Racionalan stan ne mora biti redukovan stan**. Ekonomična osnova ne mora biti siromašna osnova. Manja površina ne mora značiti manji kvalitet ako je prostorna organizacija pažljivo promišljena. Ali kada racionalizacija postane isključivo instrument prodajne efikasnosti, stan gubi deo svoje osnovne svrhe.

Kvalitet stana treba vratiti u središte stručne i javne rasprave. Ne kao apstraktni ideal, već kao skup proverljivih, razumljivih i primenljivih kriterijuma. To podrazumeva povezivanje istraživanja, projektantske prakse, korisničkog iskustva i edukacije tržišta. Potrebno je govoriti o konkretnim stvarima: koliko je soba zaista upotrebljiva, gde se suši veš, gde se odlažu sezonske stvari, da li dete ima prostor za rad, da li kuhinja ima svetlo, da li trpezarija postoji kao prostor, da li se stan može prilagoditi promeni domaćinstva, da li zgrada nudi išta više od hodnika i garaže.

Prvi broj Habitologije polazi upravo od tog pitanja: šta danas znači kvalitet savremene stanogradnje u Srbiji? Odgovor ne može biti jednostavan, jer ni stanovanje nije jednostavna pojava. Ali se može postaviti početni okvir. **Kvalitetan stan nije samo nov, skup, dobro lociran ili formalno usklađen sa propisima**. **Kvalitetan stan je onaj koji omogućava stabilan, prilagodljiv i dostojanstven svakodnevni život**. Kvalitetna stambena zgrada nije samo zbir prodajnih jedinica, već prostorni okvir zajedničkog stanovanja. Kvalitetno naselje nije samo investiciona celina, već deo grada.

Zato se **savremena stanogradnja ne može vrednovati samo tržišnim uspehom. Ona se mora vrednovati i prema tome kakav život omogućava**. To je osnovno habitološko pitanje ovog broja: kako izgraditi kriterijume koji će stan ponovo posmatrati kao prostor života, a ne samo kao kvadratnu vrednost, investiciju ili tehnički proizvod. **Kvalitet stanovanja počinje tamo gde se prostor ne meri samo površinom, već sposobnošću da traje, da se prilagođava i da svakodnevni život učini jasnijim, funkcionalnijim i humanijim**.

ISTRAŽIVANJA

Rezultati otvorenog upitnika

Otvoreni upitnik o kvalitetu savremene stanogradnje u Srbiji pokrenut je tokom 2026. godine, kao prvi istraživački instrument Centra za stanovanje CS namenjen prikupljanju stavova stručne i šire javnosti o aktuelnim problemima stambenog prostora. Njegova osnovna namera nije bila da obezbedi reprezentativan statistički uzorak, već da otvori početno polje za sistematičnije praćenje percepcije kvaliteta stanova, stambenih zgrada i savremene stanogradnje. U tom smislu, rezultati prikazani u ovom broju imaju preliminarni karakter i treba ih čitati kao početni istraživački uvid, a ne kao konačnu sliku stanja u Srbiji.

U trenutku obrade podataka upitnik je imao 17 ispitanika. Taj broj je za sada mali, ali je dovoljan da se uoče određene tendencije, naročito zato što su odgovori relativno jasno grupisani oko nekoliko problema: funkcionalne organizacije, prirodnog osvetljenja, odnosa cene i kvaliteta, skladištenja, upotrebljivosti prostorija i trajanja stana kroz različite faze života domaćinstva. Posebno je važno naglasiti da struktura ispitanika pokazuje izraženu profesionalnu koncentraciju uzorka, što neposredno utiče na interpretaciju rezultata.

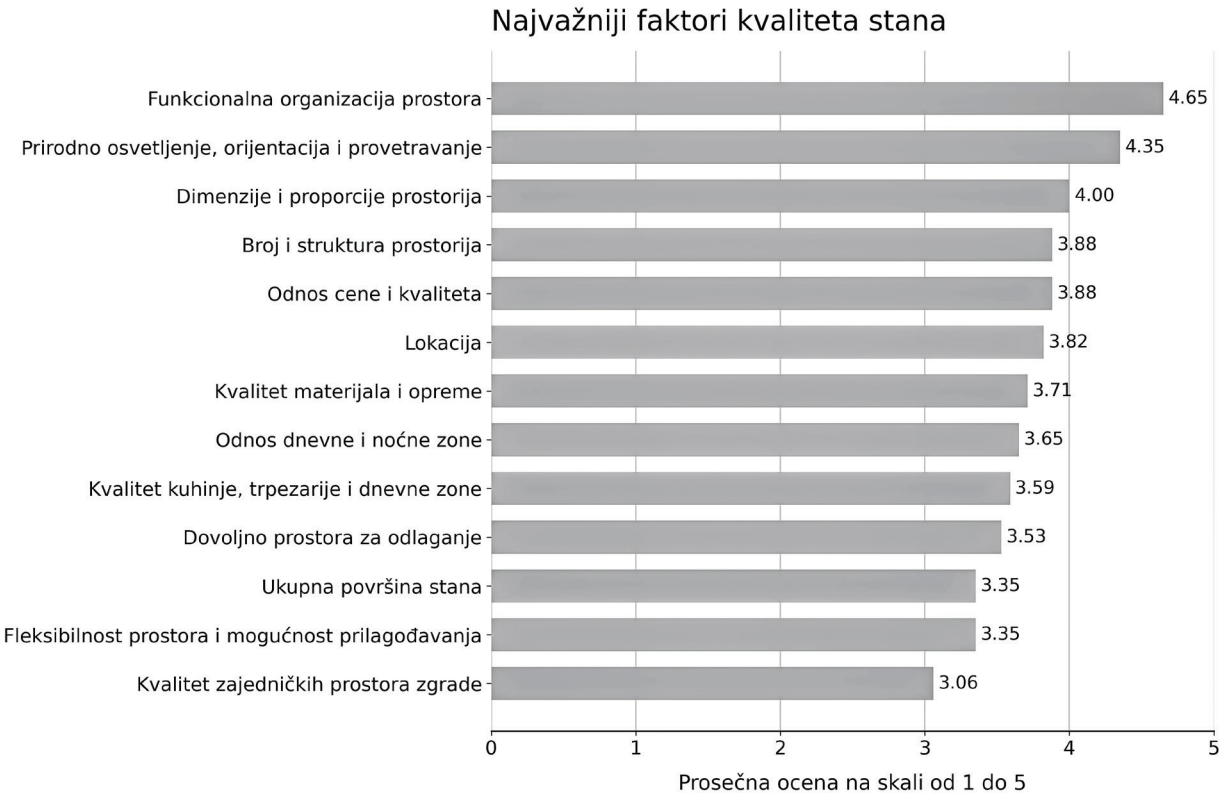
Na pitanje „**Iz koje perspektive najčešće posmatrate stanogradnju?**", najveći broj ispitanika odgovorio je iz perspektive arhitekte / projektanta, odnosno 82,4% ukupnog uzorka. Perspektivu istraživača / nastavnika navelo je 11,8%, dok je perspektivu kupca stana označilo 5,9% ispitanika. U početnom uzorku nije bilo odgovora iz perspektive studenata, investitora, korisnika stana ili kategorije „drugo". Ovaj podatak je metodološki važan: rezultati ne prikazuju opštu javnu percepciju stanogradnje, već pre svega stavove stručnog ili stručno bliskog kruga ispitanika.

Starosna struktura takođe pokazuje koncentraciju u radno i profesionalno aktivnim grupama. Najbrojniji su ispitanici uzrasta 36–45 godina, koji čine 41,2% ukupnog broja. Slede ispitanici starosti 26–35 godina, sa 29,4%. Grupi 46–55 godina pripada 11,8% ispitanika, dok grupe 56–65 godina i više od 65 godina učestvuju sa po 5,9%. Na ovo pitanje nije odgovorilo 5,9% ispitanika. Ako se posmatraju samo dati odgovori, vidi se da dominantni deo uzorka pripada generacijama koje su profesionalno aktivne i koje su neposredno uključene u savremene tokove stanogradnje, bilo kroz projektovanje, istraživanje, kupovinu ili korišćenje stambenog prostora.

Prvi tematski blok upitnika odnosio se na faktore koji, po mišljenju ispitanika, najviše utiču na kvalitet stana. Svaki faktor ocenjivan je na skali od 1 do 5, gde je 1 označavalo da faktor uopšte ne utiče, a 5 da presudno utiče na kvalitet stana. Rezultati jasno pokazuju da ispitanici kvalitet stana najpre povezuju sa unutrašnjom organizacijom prostora, prirodnim osvetljenjem i proporcijama prostorija, dok su ukupna površina, fleksibilnost i zajednički prostori ocenjeni nešto niže.

Najviše ocenjen faktor je **funkcionalna organizacija prostora**, sa prosečnom ocenom 4,65. Ovaj faktor je kao značajan ili presudan ocenilo 88,2% ispitanika. Ovaj rezultat je očekivan s obzirom na stručni profil uzorka, ali je ipak važan jer potvrđuje da se kvalitet stana u ovom krugu ispitanika ne razume prvenstveno kroz tržišne ili reprezentativne osobine, već kroz unutrašnju logiku organizacije svakodnevnog života.

Drugi najviše ocenjen faktor je **prirodno osvetljenje, orijentacija i provetravanje**, sa prosečnom ocenom 4,35. Ovaj faktor je kao značajan ili presudan ocenilo 82,4% ispitanika. Ovaj rezultat ukazuje da se prirodno svetlo i ventilacija doživljavaju kao osnovni, a ne sekundarni pokazatelji kvaliteta stana. U savremenoj stanogradnji, u kojoj se kuhinje, kupatila i pojedini delovi dnevne zone često povlače u dubinu osnove, ovaj podatak ima posebnu težinu.



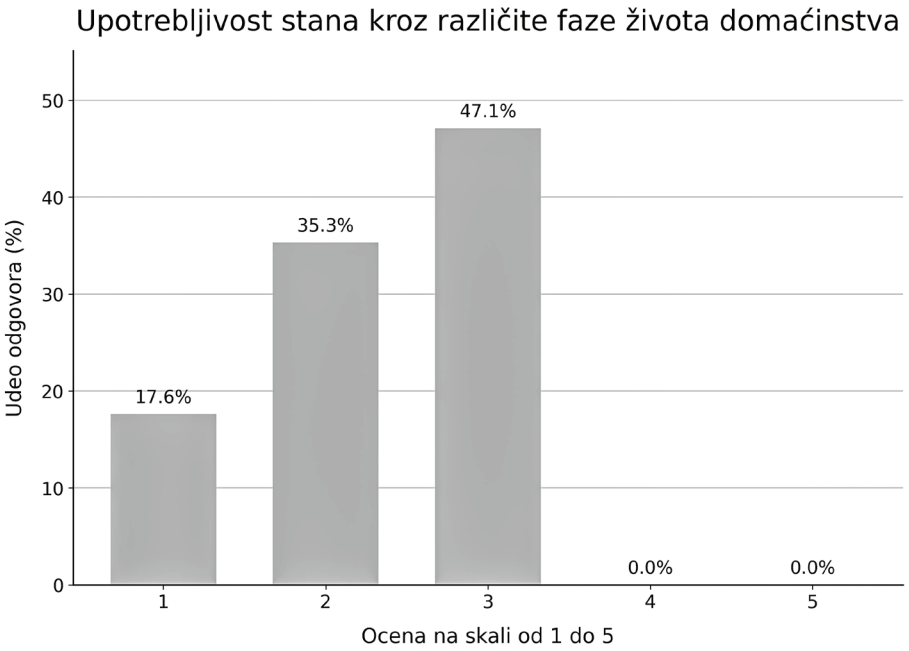
Na trećem mestu nalazi se faktor **dimenzije i proporcije prostorija**, sa prosečnom ocenom 4,00. Ovaj faktor je kao značajan ili presudan ocenilo 82,4% ispitanika. Ovaj rezultat dopunjuje prethodni: nije dovoljna samo ukupna površina stana, već je ključno kako su površine raspoređene i da li prostorije imaju realne proporcije za svoju namenu. Time se potvrđuje da se kvalitet ne meri samo kvadratima, već i upotrebljivošću prostornih jedinica.

Slede dva faktora sa istom prosečnom ocenom 3,88: **broj i struktura prostorija i odnos cene i kvaliteta**. Kod broja i strukture prostorija, 76,5% ispitanika dalo je ocenu 4 ili 5. Kod odnosa cene i kvaliteta, takvih odgovora bilo je 64,7%. Ova dva rezultata zajedno ukazuju na dvostruku prirodu savremenog razumevanja kvaliteta stana. S jedne strane, ispitanici prepoznaju značaj sobnosti, strukture i rasporeda prostorija. S druge strane, veoma jasno prepoznaju da se kvalitet mora dovesti u vezu sa cenom, odnosno da tržišna vrednost stana ne sme biti odvojena od njegove stvarne upotrebljivosti.

Faktor **lokacija** ima prosečnu ocenu 3,82. Ukupno 70,6% ispitanika smatra da lokacija značajno ili presudno utiče na kvalitet stana. To pokazuje da lokacija ostaje važan kriterijum, ali u ovom uzorku nije ocenjena kao najvažniji faktor. Ona je smeštena ispod funkcionalne organizacije, prirodnog osvetljenja, proporcija i strukture prostorija. Takav rezultat je značajan jer relativizuje dominantnu tržišnu logiku prema kojoj se vrednost stana najčešće tumači upravo kroz lokaciju.

Kvalitet materijala i opreme ocenjen je prosečnom ocenom 3,71. Ukupno 58,8% ispitanika ovaj faktor vidi kao značajan ili presudan. Rezultat je zanimljiv jer pokazuje da materijali i oprema jesu važni, ali nisu u vrhu kriterijuma kvaliteta. To potvrđuje stav da tehnički i završni standard ne mogu nadomestiti slabosti prostorne organizacije. Drugim rečima, stan može biti dobro opremljen, ali i dalje prostorno ograničen.

Faktor **odnos dnevne i noćne zone** ima prosečnu ocenu 3,65, dok **kvalitet kuhinje, trpezarije i dnevne zone** ima prosečnu ocenu 3,59. Kod odnosa dnevne i noćne



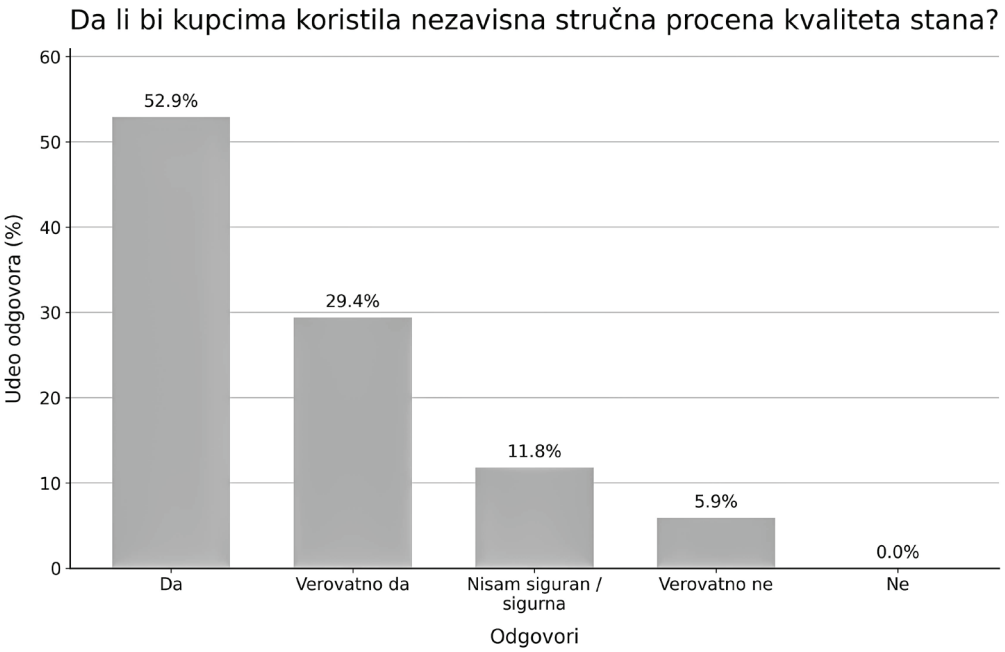
zone, ocenu 4 ili 5 dalo je 58,8% ispitanika. Kod kvaliteta kuhinje, trpezarije i dnevne zone, ocenu 4 ili 5 dalo je 52,9% ispitanika. Ovi rezultati pokazuju da ispitanici prepoznaju značaj unutrašnjeg zoniranja i dnevnog prostora, ali ih ne izdvajaju jednako snažno kao opštu funkcionalnu organizaciju, osvetljenje ili proporcije prostorija. Moguće je da se ovi elementi podrazumevaju kao deo šire funkcionalne organizacije prostora.

Dovoljno prostora za odlaganje ima prosečnu ocenu 3,53. Ovaj faktor kao značajan ili presudan ocenilo je 52,9% ispitanika. Iako nije na samom vrhu po prosečnoj oceni, njegovo značenje postaje izraženije u kasnijem pitanju o najizraženijim problemima savremene stanogradnje, gde se nedovoljno skladišnog prostora pojavljuje kao jedan od najčešće označenih problema.

Ukupna površina stana i fleksibilnost prostora i mogućnost prilagođavanja imaju istu prosečnu ocenu: 3,35. Kod ukupne površine, ocenu 4 ili 5 dalo je 52,9% ispitanika, dok je kod fleksibilnosti takvih odgovora bilo 41,2%. Ovi rezultati zahtevaju oprezno tumačenje. Niža prosečna ocena ukupne površine ne znači da površina nije važna, već da se u ovom uzorku ne smatra dovoljnim pokazateljem kvaliteta. Stan veće kvadrature nije automatski kvalitetniji ako je loše organizovan. Slično tome, fleksibilnost nije prepoznata kao najviši kriterijum u početnoj skali, ali se kao problem posredno vraća kroz pitanje upotrebljivosti stana tokom različitih faza života domaćinstva i kroz zanemarene aspekte savremenih stanova.

Najniže ocenjen faktor je **kvalitet zajedničkih prostora** zgrade, sa prosečnom ocenom 3,06. Samo 23,5% ispitanika ocenilo ga je ocenom 4 ili 5, dok je većina odgovora bila u srednjem rasponu. Ovaj podatak može se tumačiti na dva načina. S jedne strane, ispitanici su u pitanju o kvalitetu stana prvenstveno razmišljali o samoj stambenoj jedinici, a ne o zgradi kao celini. S druge strane, kasniji odgovori pokazuju da zajednički prostori nisu zanemareni kao tema: **neadekvatni zajednički prostori** označeni su kao jedan od problema savremene stanogradnje kod 29,4% ispitanika, a „tretman zajedničkih prostora u stambenim sredinama" naveden je i kao predlog za buduće istraživanje. To znači da zajednički prostori možda nisu prepoznati kao neposredan kriterijum kvaliteta stana, ali se ipak vide kao važna tema stambene kulture.

Drugi blok pitanja odnosio se na najizraženije probleme savremene stanogradnje u Srbiji. Ispitanici su mogli označiti više odgovora, pa zbir procenata prelazi 100%.



Najčešće označen problem je **loša funkcionalna organizacija stanova**, koju je izabralo 70,6% ispitanika. Ovaj nalaz je u potpunosti usklađen sa prethodnim rezultatom, prema kome je funkcionalna organizacija prostora najviše ocenjen faktor kvaliteta. Kada se ova dva podatka posmatraju zajedno, dobija se jasna poruka: funkcionalna organizacija je istovremeno najvažniji kriterijum i najizraženiji problem savremene stanogradnje.

Drugi najčešće označen problem je **nepovoljan odnos cene i kvaliteta**, koji je navelo 64,7% ispitanika. Ovo je jedan od najvažnijih rezultata upitnika, jer pokazuje da se problem kvaliteta ne doživljava odvojeno od tržišta. Ispitanici ne kritikuju samo prostorne nedostatke, već i nesrazmeru između onoga što se plaća i onoga što se stvarno dobija. Drugim rečima, pitanje kvaliteta savremene stanogradnje nije samo arhitektonsko, već i ekonomsko i etičko pitanje. Cena kvadratnog metra ne govori dovoljno o vrednosti stana ako ne uzima u obzir upotrebljivost, osvetljenje, fleksibilnost, skladištenje i kvalitet zajedničkog prostora.

Treći najčešće označen problem je **prevelika dubina stanova / zgrada i nedovoljno prirodno osvetljenje**, sa 52,9% odgovora. Ovaj podatak se neposredno nadovezuje na visoku ocenu prirodnog osvetljenja, orijentacije i provetravanja kao faktora kvaliteta. Time se potvrđuje da ispitanici dubinu osnove i nedostatak svetla vide kao jedan od ključnih prostorno-funkcionalnih problema savremene stanogradnje. Taj problem je naročito važan kod stanova u kojima se kuhinje, trpezarije, kupatila ili delovi dnevne zone nalaze u unutrašnjosti osnove, bez neposrednog odnosa prema fasadi.

Nedovoljno skladišnog prostora označilo je 47,1% ispitanika. Ovaj rezultat potvrđuje da skladištenje nije sporedna tema, već jedan od bitnih kriterijuma svakodnevne upotrebljivosti stana. Nedostatak ostava, plakarskih zona, pomoćnih prostora, podruma ili tavanskih prostorija neposredno utiče na funkcionisanje domaćinstva. Kada stan nema predviđen prostor za odlaganje, stvari se prelivaju u hodnike, dnevne sobe, terase i spavaće sobe, čime se smanjuje realna upotrebljivost stana.

Male površine prostorija označilo je 41,2% ispitanika. Ovaj nalaz je potrebno razlikovati od pitanja ukupne površine stana. Ispitanici ne ukazuju nužno samo na smanjenu kvadraturu stana kao celine, već na

neadekvatnu veličinu pojedinačnih prostorija. To je naročito važno kod spavaćih i dečjih soba, trpezarije i dnevne zone. Prostorija može formalno postojati u strukturi stana, ali ako su njene dimenzije granične, ona neće moći da odgovori na stvarne potrebe korisnika.

Podređivanje organizacije stanova garažama, konstrukciji i tržišnim zahtevima označilo je 35,3% ispitanika. Ovaj podatak ukazuje da deo ispitanika jasno prepoznaje sistemske uzroke prostorno-funkcionalnih problema. Stan se ne posmatra izolovano, već kao posledica odnosa između investicionog modela, konstruktivnog rastera, garažnih etaža, prodajne logike i urbanističkih uslova. To je posebno značajno za savremenu višeporodičnu izgradnju, u kojoj se stambene osnove često prilagođavaju matrici podzemne garaže i zahtevima maksimalne prodajne iskoristivosti.

Neusklađenost stanova sa potrebama domaćinstava i neadekvatni zajednički prostori označeni su u po 29,4% odgovora. Prvi problem ukazuje na raskorak između projektovane strukture stana i promenljivih potreba korisnika, dok drugi pomera pažnju sa stana kao pojedinačne jedinice na zgradu kao zajednički prostor stanovanja. Kategoriju drugo označilo je 11,8% ispitanika, što pokazuje da ponuđeni odgovori uglavnom obuhvataju glavne probleme koje ispitanici prepoznaju.

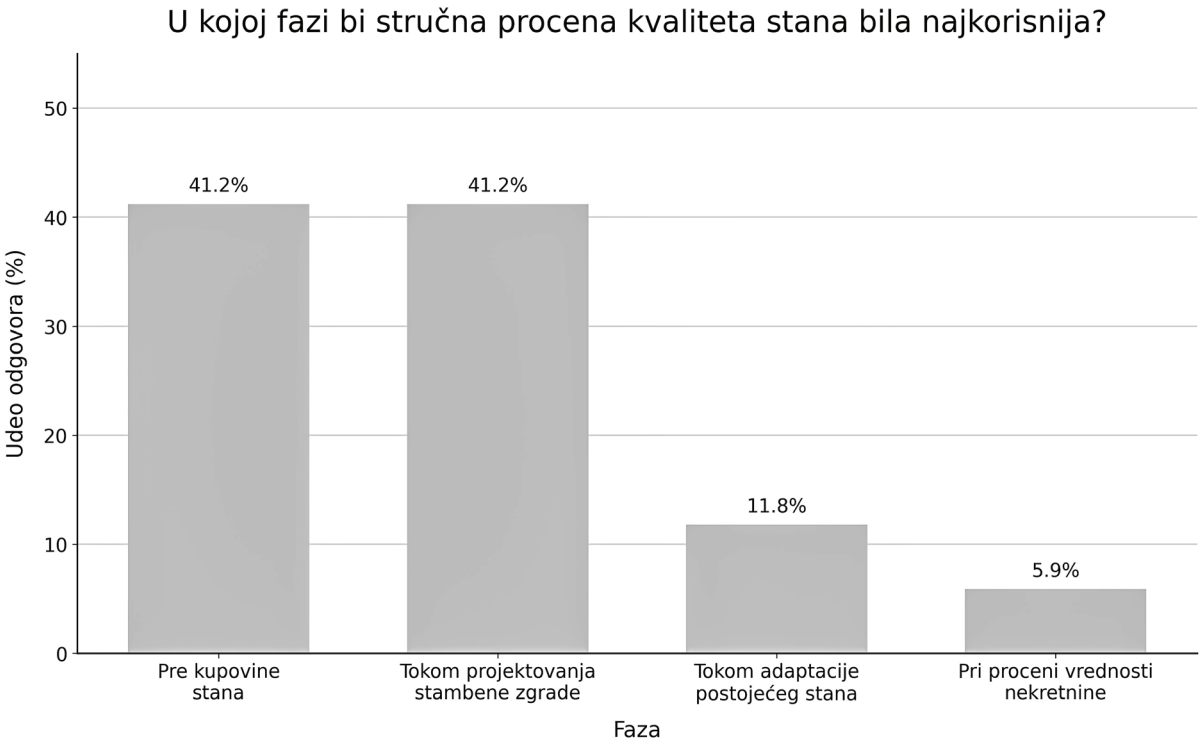
Treći tematski blok odnosio se na aspekte koji se najčešće zanemaruju u savremenim stanovima. I ovde je bilo moguće označiti više odgovora. Najčešće označen aspekt je **nedovoljno prirodno osvetljenje i provetravanje**, koji je izabralo 64,7% ispitanika. Ovaj rezultat potvrđuje centralni značaj svetla i vazduha u percepciji kvaliteta stana. Prirodno osvetljenje i provetravanje pojavljuju se u svim ključnim delovima upitnika: kao visoko ocenjen faktor kvaliteta, kao sastavni deo problema prevelike dubine stana i kao najčešće zanemaren aspekt savremenih stanova.

Na drugom mestu nalaze se dva aspekta sa po 58,8% odgovora: **loše rešeni hodnici i komunikacije i premale ili teško upotrebljive spavaće sobe**. Ovi rezultati su vrlo značajni jer ukazuju na dve različite vrste problema. Hodnici i komunikacije odnose se na efikasnost i logiku kretanja kroz stan. Kada su predugački, mračni ili prostorno neefikasni, oni troše površinu bez stvarnog doprinosa kvalitetu. S druge strane, premale ili teško upotrebljive spavaće sobe pokazuju da nominalna sobnost često ne znači i realnu funkcionalnost. Stan može biti oglašen kao dvosoban, dvoiposoban ili trosoban, ali ako su sobe minimalne, teško opremive ili bez mogućnosti promene, njihov stvarni kvalitet je ograničen.

Nedovoljna fleksibilnost prostora označena je kod 52,9% ispitanika. Ovaj podatak je posebno važan jer je fleksibilnost u prethodnom pitanju imala relativno nižu prosečnu ocenu kao faktor kvaliteta. Kada se međutim postavi pitanje šta se zanemaruje u savremenim stanovima, fleksibilnost se pojavljuje kao jedan od vodećih problema. To znači da ispitanici možda fleksibilnost ne vide uvek kao prvi kriterijum pri oceni kvaliteta, ali jasno prepoznaju njen nedostatak u savremenoj praksi. Savremeni stanovi se, prema ovom nalazu, često projektuju za jednu pretpostavljenu životnu situaciju, a ne kao prostor koji može da prati promene domaćinstva.

Po 47,1% ispitanika označilo je **nedovoljno prostora za odlaganje i neupotrebljive terase ili lođe**. Ovi odgovori ukazuju na svakodnevne, vrlo konkretne probleme stanovanja. Prostor za odlaganje je stalna potreba domaćinstva, ali se često ne tretira kao ravnopravan projektantski kriterijum. Terase i lođe, s druge strane, često postoje kao formalni dodatak stanu ili tržišno poželjan element, ali nisu uvek dovoljno duboke, dobro orijentisane, zaštićene ili funkcionalno povezane sa stanom. Kada su neupotrebljive, one ne doprinose kvalitetu života, već postaju površina bez jasne stambene vrednosti.

Po 35,3% ispitanika označilo je **nedovoljno jasno izdvojenu zonu trpezarije i nedovoljno funkcionalnu dnevnu zonu**. Ovi rezultati dopunjuju problem otvorenog plana. Otvoreni dnevni prostor može biti kvalitetno rešenje ako su funkcije jasno artikulisane, ali može postati problem ako se kuhinja, trpezarija, boravak, komunikacija i radni prostor stapaju bez jasne organizacije. Trpezarija se u savremenim osnovama često svodi na sto u prolazu, kuhinjski pult ili privremenu zonu između kuhinje i dnevnog boravka. To ukazuje na gubitak jednog važnog prostora svakodnevnog porodičnog života.



Loše pozicionirana kuhinja označena je kod 29,4% ispitanika. Iako ovaj procenat nije među najvišima, kuhinja se posredno pojavljuje u više odgovora: kroz pitanje otvorenog plana, dnevne zone, prirodnog osvetljenja, provetravanja i dubine stana. Zato se njen značaj ne može meriti samo jednim procentom. Kuhinja je jedan od najosetljivijih pokazatelja kvaliteta savremene osnove, naročito kada je povučena u dubinu stana i oslonjena samo na veštačku ventilaciju ili posredno osvetljenje.

Nedovoljna privatnost stambenih zona označena je kod 17,6% ispitanika. **Odsustvo deljive ili prilagodljive sobe** označeno je kod 11,8%, dok je **nedostatak prostora za rad od kuće** označilo 5,9% ispitanika. Ovi niži procenti ne znače da su teme nevažne, već da ih ispitanici u ovom trenutku nisu prepoznali kao najizraženije u odnosu na probleme svetla, hodnika, soba, fleksibilnosti, odlaganja i terasa. Posebno je zanimljivo da je rad od kuće označen samo u 5,9% odgovora, iako se u savremenom stanovanju sve češće javlja kao funkcionalni zahtev. Moguće je da ispitanici ovu potrebu već podrazumevaju unutar fleksibilnosti prostora, dnevne zone ili upotrebljivosti soba.

Poseban deo upitnika odnosio se na pitanje **koliko su savremeni stanovi projektovani tako da ostanu upotrebljivi tokom različitih faza života domaćinstva**. Rezultati su ovde izrazito kritični. Na skali od 1 do 5, nijedan ispitanik nije dao ocenu 4 ili 5. Najviše odgovora, 47,1%, nalazi se na oceni 3. Ocenu 2 dalo je 35,3% ispitanika, dok je ocenu 1 dalo 17,6%. Prosečna ocena iznosi 2,29.

Ovaj rezultat je jedan od najvažnijih nalaza upitnika. On pokazuje da ispitanici savremene stanove uglavnom ne vide kao dovoljno prilagođene promenama u životu domaćinstva. Stan se, prema ovom nalazu, prečesto projektuje kao fiksna tržišna jedinica, a ne kao dugoročni prostorni okvir života. Ako nijedan ispitanik nije ocenio savremene stanove kao značajno ili veoma prilagođene različitim fazama života domaćinstva, onda se pitanje životnog veka stana nameće kao jedna od ključnih istraživačkih tema Centra za stanovanje CS.

Pitanje nezavisne stručne procene kvaliteta stana dalo je veoma jasne rezultate. Na pitanje „**Da li bi, po**

Vašem mišljenju, kupcima stanova koristila nezavisna stručna procena kvaliteta stana?", odgovor „Da" dalo je 52,9% ispitanika. Odgovor „Verovatno da" dalo je 29,4% ispitanika. To znači da ukupno 82,4% ispitanika smatra da bi nezavisna stručna procena sigurno ili verovatno koristila kupcima stanova. Odgovor „Nisam siguran / sigurna" dalo je 11,8%, dok je 5,9% odgovorilo „Verovatno ne". Nijedan ispitanik nije izabrao kategoričan odgovor „Ne".

Ovaj rezultat pokazuje da postoji jasno prepoznata potreba za stručnim posredovanjem između tržišne ponude i korisničkog razumevanja kvaliteta stana. Kupci najčešće raspolažu informacijama o površini, ceni, lokaciji, spratnosti, opremi i roku završetka, ali ređe imaju instrumente za procenu prostorno-funkcionalnog kvaliteta. Nezavisna procena mogla bi pomoći u razumevanju odnosa između kvadrature i upotrebljivosti, strukture i fleksibilnosti, svetla i dubine, privatnosti i komunikacije, kao i između cene i stvarne vrednosti stana.

Na pitanje **u kojoj fazi bi stručna procena kvaliteta stana bila najkorisnija**, odgovori su podeljeni između dve faze. Pre kupovine stana odgovorilo je 41,2% ispitanika. Isti procenat, 41,2%, smatra da bi procena bila najkorisnija tokom projektovanja stambene zgrade. Tokom adaptacije postojećeg stana odgovorilo je 11,8%, dok je 5,9% navelo fazu procene vrednosti nekretnine.

Ova podela je značajna jer ukazuje na dve različite funkcije stručne procene. Prva je korisnička i tržišna: procena pre kupovine može pomoći kupcu da razume šta zaista kupuje. Druga je projektantska i preventivna: procena tokom projektovanja može doprineti tome da se problemi uoče pre nego što postanu ugrađeni u stambeni fond. U tom smislu, procena kvaliteta stana ne bi trebalo da bude samo naknadni komentar gotovog proizvoda, već i mogući instrument unapređenja projektantskog procesa.

Otvoreni odgovori na pitanje koju temu bi Centar za stanovanje CS trebalo dodatno da obradi posebno su važni, jer ukazuju na moguće pravce budućeg rada. Ukupno je dato 7 otvorenih predloga. Prvi predlog odnosi se na **analizu stana kroz faze dinamike porodice, broj članova domaćinstva i promene potreba**, uz dodatno pitanje zašto se projektuju i prodaju zgrade bez pripadajućih ostava u podrumu ili tavanu. Ovaj odgovor direktno povezuje dve teme koje su se već pojavile u kvantitativnim rezultatima: životni vek stana i skladištenje.

Drugi predlog odnosi se na fenomen **„stana za rentiranje" kao vrste ulaganja**, odnosno na pitanje koji se kvaliteti vrednuju kod stana koji se ne projektuje i ne kupuje prvenstveno kao prostor za dugoročni život, već kao investiciona imovina. Ova tema otvara važan odnos između stana kao prostora života i stana kao finansijskog proizvoda. Ona je naročito relevantna u savremenim gradovima u kojima se deo stambenog fonda oblikuje prema logici rentiranja, kratkoročnog izdavanja ili investicionog čuvanja kapitala.

Treći predlog glasi **„Kako ujednačiti standard stanovanja u Srbiji"**. Ovaj odgovor ukazuje na pitanje prostorne i socijalne nejednakosti kvaliteta. Standard stanovanja nije ujednačen ni između gradova, ni između naselja, ni između različitih cenovnih kategorija stanova. Tema ujednačavanja standarda mogla bi se razvijati kroz analizu minimalnih kriterijuma kvaliteta, odnosa tržišta i regulative, kao i mogućnosti nezavisne procene stana.

Četvrti predlog odnosi se na **tretman zajedničkih prostora u stambenim sredinama**. Ova tema je posebno važna jer se u skali faktora zajednički prostori nisu pojavili kao najviše ocenjen kriterijum, ali se u otvorenim odgovorima prepoznaju kao važan pravac daljeg istraživanja. To potvrđuje da ispitanici kvalitet stambene zgrade ne svode samo na stan, već vide potrebu da se istraže ulazi, hodnici, zajedničke prostorije, zelene površine, prostori za susret i svakodnevni oblici susedskog života.

Peti predlog odnosi se na **utiske korisnika koji su kupili stanove nakon 5 ili 10 godina korišćenja**, kao i na praćenje aktuelnih potreba i drugih podataka o stanovima i zgradama u celini. Ovaj predlog je metodološki vrlo važan, jer upućuje na postokupaciona istraživanja, odnosno na proveru kvaliteta stana nakon dužeg perioda upotrebe. Time se direktno dopunjuje pitanje životnog veka stana i razlikovanja prodajnog kvaliteta od stvarnog kvaliteta korišćenja.

Šesti predlog glasi **„Starogradnja vs Novogradnja"**. Ova tema ima veliki komunikacioni potencijal, jer je prisutna i u svakodnevnom govoru kupaca stanova. Pitanje starogradnje i novogradnje ne bi trebalo svesti na opštu vrednosnu opoziciju, već ga treba analizirati kroz konkretne kriterijume: površine, strukturu, svetlo, fleksibilnost, konstrukciju, instalacije, zajedničke prostore, mogućnost adaptacije i cenu održavanja.

Sedmi predlog odnosi se na **upotrebnu vrednost savremenog stana**. Ovaj pojam je možda najbliži osnovnoj istraživačkoj orijentaciji Centra za stanovanje CS, jer omogućava da se stan ne ocenjuje samo kao tržišna jedinica, već kao prostor stvarnog korišćenja. Upotrebna vrednost povezuje funkcionalnost, komfor, fleksibilnost, skladištenje, svetlo, privatnost, održavanje i mogućnost prilagođavanja.

Kada se svi rezultati posmatraju zajedno, može se izdvojiti nekoliko osnovnih zaključaka. Prvi je da **ispitanici kvalitet stana najpre povezuju sa funkcionalnom organizacijom prostora**, a ne sa spoljašnjim izgledom, opremom ili samom površinom. To potvrđuje i prosečna ocena funkcionalne organizacije od 4,65, i činjenica da je loša funkcionalna organizacija označena kao najizraženiji problem kod 70,6% ispitanika.

Drugi zaključak je da su **prirodno osvetljenje, orijentacija i provetravanje jedan od centralnih kriterijuma kvaliteta**. Ovaj faktor ima prosečnu ocenu 4,35, dok je nedovoljno prirodno osvetljenje i provetravanje označeno kao najčešće zanemaren aspekt savremenih stanova kod 64,7% ispitanika. Time se potvrđuje da se pitanje svetla ne može tretirati kao estetski dodatak, već kao osnovni element stambenog komfora.

Treći zaključak odnosi se na **odnos tržišne i upotrebne vrednosti stana**. Nepovoljan odnos cene i kvaliteta označilo je 64,7% ispitanika, dok je odnos cene i kvaliteta u skali faktora imao prosečnu ocenu 3,88. To ukazuje da se u savremenoj stanogradnji prepoznaje problem nesrazmere između plaćene vrednosti i stvarnog kvaliteta korišćenja.

Četvrti zaključak odnosi se na **trajanje i prilagodljivost stana**. Prosečna ocena upotrebljivosti savremenih stanova kroz različite faze života domaćinstva iznosi samo 2,29, pri čemu nijedan ispitanik nije dao ocenu 4 ili 5. Ovaj podatak je snažan pokazatelj da savremeni stanovi nisu dovoljno projektovani kao dugoročni prostorni okviri promenljivog života domaćinstva.

Peti zaključak jeste da postoji izrazita **podrška ideji nezavisne stručne procene kvaliteta stana**. Ukupno 82,4% ispitanika smatra da bi takva procena sigurno ili verovatno koristila kupcima stanova. Pritom se najkorisnije faze procene vide jednako u dve tačke: pre kupovine stana i tokom projektovanja stambene zgrade, sa po 41,2% odgovora. To pokazuje da procena kvaliteta može imati i edukativnu i preventivnu funkciju.

Na kraju, treba ponoviti da se ovi rezultati moraju tumačiti kao preliminarni. Uzorak od 17 ispitanika, sa dominantnim učešćem arhitekata i projektanata, ne omogućava reprezentativne zaključke o stavovima celokupne javnosti. Međutim, upravo zbog te stručne koncentracije, rezultati su dragoceni kao početni pokazatelj profesionalne percepcije problema. Oni jasno ukazuju da se pitanje kvaliteta savremene stanogradnje u Srbiji ne može svesti na cenu, lokaciju i novu gradnju, već mora obuhvatiti funkcionalnu organizaciju, svetlo, proporcije, skladištenje, fleksibilnost, zajedničke prostore i dugoročnu upotrebljivost stana.

U tom smislu, otvoreni upitnik ne treba posmatrati kao jednokratno istraživanje, već kao početak stalnog prikupljanja podataka. Sa većim brojem odgovora, biće moguće preciznije razlikovati stavove arhitekata, istraživača, studenata, kupaca, korisnika stanova i investitora. Takođe će biti moguće uporediti generacijske razlike, odnos stručne i laičke percepcije, kao i promene u stavovima tokom vremena. Prvi rezultati već pokazuju da postoji dovoljno jasna osnova za dalje istraživanje: kvalitet savremenog stana najpre se potvrđuje u njegovoj upotrebljivosti, a ne u njegovoj tržišnoj slici.

POD LUPOM

Rivaparc Apartment, Ho Chi Minh City, Nhabe Scholae, 2018

Rivaparc Apartment u Ho Chi Minh Cityju, prema projektu biroa Nhabe Scholae iz 2018. godine, predstavlja izrazit primer stana zasnovanog na potpunom otvaranju unutrašnjeg prostora. U odnosu na Čankovu podelu interne otvorenosti plana[1], ovaj primer se može odrediti kao slučaj totalne otvorenosti, jer prostorni kontinuitet obuhvata skoro ceo stan, dok su izdvojene sanitarne i servisne funkcije.

Osnova nije organizovana kao niz soba, već kao stambena platforma u kojoj se dnevni boravak, rad, spavanje, kuvanje, odlaganje i boravak među biljkama pojavljuju kao različite situacije u istoj celini. Fiksne pregrade svedene su na minimum. Kupatilo, toalet, instalacije i servisni segmenti grupisani su u blokove, dok ostatak stana ostaje otvoren, povezan i promenljiv. Zato se stan ne čita kroz klasičnu podelu na dnevnu i noćnu zonu, već kroz raspored nameštaja, biljaka, zavesa i svetla.

Najznačajniji prostorni gest u prostoru jeste zamena čvrste granice mekom granicom. Zona spavanja nije izdvojena zidom, već poluprozirnom zavesom koja formira intimniji segment, ali ne prekida jedinstvo prostora. Ona filtrira pogled i svetlost, uvodi promenljiv stepen privatnosti i omogućava da se spavaća zona doživi kao izdvojena ili kao deo veće celine. Privatnost se ne postiže zidom, već mogućnošću delimičnog zaklanjanja.

Ipak, totalna otvorenost prostora ne znači potpunu neodređenost. Stan ima jasnu unutrašnju logiku: kuhinja je postavljena kao linearno-ostrvski element, biblioteka i radni sto formiraju radno-bibliotečku liniju, servisni blokovi čine stabilno jezgro, dok biljke i zavese preuzimaju ulogu prostornih markera. Umesto zidova, organizaciju određuju police, pokretne membrane, vegetacija, rasveta i nameštaj.

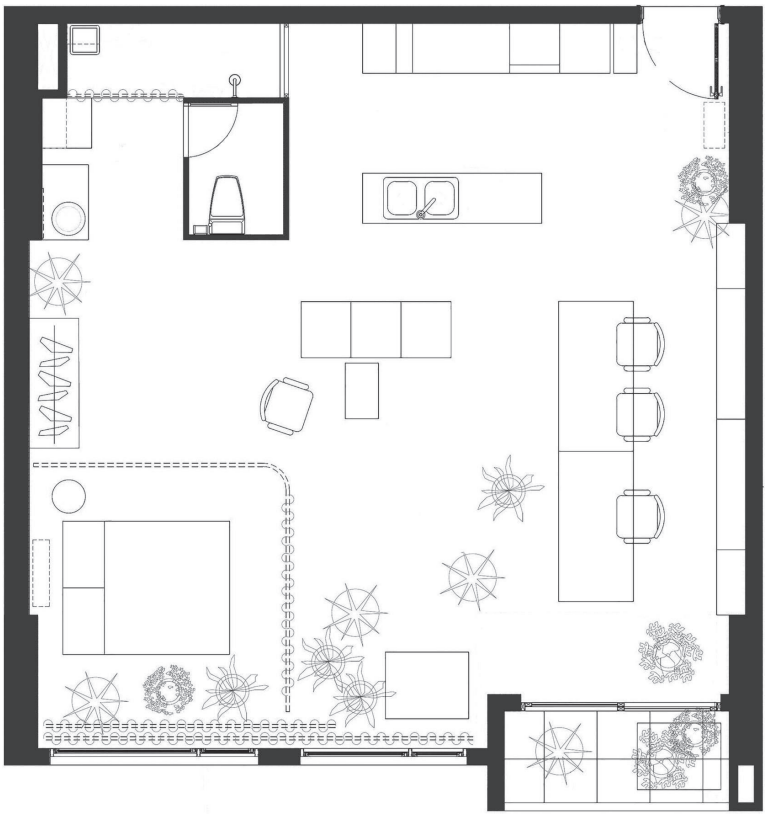
Ovakvo rešenje obezbeđuje visok stepen fleksibilnosti. Dnevna zona može biti prostor odmora, rada, okupljanja ili privremenog proširenja drugih funkcija. Trpezarijski, radni i boravišni elementi ne pripadaju odvojenim sobama, već se preklapaju unutar jedinstvenog ambijenta. Stan je zato bliži ateljeu, radno-stambenom prostoru ili urbanom skloništu nego standardnoj porodičnoj jedinici.

Međutim, ista osobina predstavlja i ograničenje. Totalno otvoren plan odgovara pojedincu, paru ili specifičnom načinu života, ali bi za brojnije domaćinstvo mogao biti problematičan. Nedostatak čvrsto izdvojenih soba otežava paralelne aktivnosti, različite dnevne ritmove, rad u tišini, odmor ili istovremeni boravak više članova domaćinstva sa različitim potrebama za privatnošću. Ono što je ovde prostorni kvalitet, u drugačijoj strukturi domaćinstva moglo bi postati funkcionalni nedostatak.

Materijalnost dodatno pojačava karakter stana. Vidljiva betonska tavanica, instalacije i cevi stvaraju sirov, gotovo industrijski okvir, dok biljke, providne zavese i refleksivne površine uvode mekoću i osećaj unutrašnjeg vrta. Prostor je istovremeno tehnički i intiman, otvoren i zaklonjen. Biljke nisu samo dekoracija, već učestvuju u artikulaciji prostora i formiraju vizuelne barijere.

Rivaparc Apartment pokazuje da otvoreni plan nije jedinstvena kategorija. Kada nastaje kao posledica smanjenja površine, može biti osiromašujući; kada je pažljivo kontrolisan, može postati sofisticiran model stanovanja. Njegova vrednost nije u univerzalnoj primenljivosti, već u pokazivanju krajnjeg dometa totalno otvorenog plana: prostor može biti potpuno otvoren, bez klasičnih soba, a ipak funkcionalno diferenciran. U napetosti između otvorenosti, privatnosti i upotrebljivosti nalazi se habitološka pouka.

1 Čanak, Mihailo. (2013). Otvoren ili zatvoren stan. *Arhitektura i urbanizam*, 38, 65-77. https://doi.org/10.5937/a-u38-4997



Arhitekti: Nhabe Scholae
Površina: 75 m²
Godina: 2018
Fotografije: Hiroyuki Oki
Izvor priloga: www.archdaily.com

POJMOVI STANOVANJA

Prostorno-funkcionalni kvalitet i habitologija

Prostorno-funkcionalni kvalitet označava meru u kojoj je stan ili kuća organizovan za svakodnevno korišćenje. Ne odnosi se samo na veličinu prostora, već na to da li su prostorije pravilno raspoređene, dovoljno upotrebljive, dobro povezane i prilagođene stvarnim potrebama korisnika. U savremenim modelima procene kvaliteta stanovanja posebna pažnja posvećuje se upravo prostornim karakteristikama stana: veličini prostorija, orijentaciji i provetravanju, komunikacijama, dodatnim prostorijama i prostornoj organizaciji.[1]

Ovaj pojam omogućava da se kvalitet stambenog prostora procenjuje izvan uobičajenog tržišnog opisa. U oglasima se stan najčešće prikazuje kroz kvadraturu, broj soba, lokaciju i cenu. Prostorno-funkcionalni kvalitet traži drugačije pitanje: kako se u tom prostoru stvarno živi? Posmatra se da li ulaz ima mesto za odlaganje, da li je dnevna zona dobro povezana sa kuhinjom i trpezarijom, da li su spavaće sobe dovoljno mirne i upotrebljive, da li kupatilo ima logičan položaj, da li hodnici nepotrebno troše površinu i da li stan omogućava privatnost, rad, odmor, okupljanje i odlaganje stvari.

U praksi se prostorno-funkcionalni kvalitet primenjuje pri analizi osnove stana, pri projektovanju, kupovini, adaptaciji ili vrednovanju stambenog prostora. Arhitekti ga koriste da provere da li raspored prostorija podržava svakodnevne aktivnosti. Kupcima može pomoći da razumeju razliku između formalno atraktivne osnove i osnove koja dugoročno omogućava stabilno korišćenje prostora. Isti pojam koristan je i pri poređenju dva stana slične površine: bolji nije nužno veći, već onaj u kome je površina bolje raspoređena.

Osnovni pokazatelji prostorno-funkcionalnog kvaliteta su jasna organizacija prostora, dobra veza između srodnih funkcija, dovoljno prirodnog svetla, mogućnost provetravanja, primerene dimenzije prostorija, racionalni hodnici, dovoljno mesta za odlaganje i mogućnost da se prostor tokom vremena prilagodi promenama u domaćinstvu. Posebno je važno da prostorije nisu samo nacrtane, već stvarno upotrebljive. Soba koja prima samo krevet i orman, bez mogućnosti drugačijeg rasporeda, ima ograničen kvalitet. Dnevni boravak kroz koji se stalno prolazi nije isto što i mirna dnevna zona. Kuhinja bez svetla i vazduha može biti tehnički rešena, ali ne i stambeno dobra.

Prostorno-funkcionalni kvalitet može se procenjivati opisno, kroz stručnu analizu, ili sistematičnije, pomoću liste kriterijuma. U oba slučaja polazi se od osnove stana i od pitanja šta prostor omogućava korisniku. Visok prostorno-funkcionalni kvalitet postoji kada stan ima jasnu strukturu, kada su funkcije povezane bez nepotrebnog mešanja, kada svaka prostorija ima realnu namenu i kada prostor može da izdrži promene u načinu života. Slab kvalitet se javlja kada površina postoji samo kao broj, ali ne i kao upotrebljiv životni prostor.

Prostorno-funkcionalni kvalitet predstavlja zbirni pokazatelj usklađenosti između prostorne strukture stana i načina njegovog korišćenja. On se ne može svesti na površinu, broj prostorija ili formalnu ispunjenost minimalnih uslova, već podrazumeva proveru odnosa između rasporeda, dimenzija, komunikacija, svetla, privatnosti, skladištenja i prilagodljivosti. U tom smislu, pojam označava stepen u kome projektovana osnova omogućava stabilno, jasno i dugoročno upotrebljivo korišćenje stana.[2]

1 Brkanić Mihić, Ivana. (2023). Housing Quality Assessment Model Based on the Spatial Characteristics of an Apartment. *Buildings*, 13(9), 2181. https://doi.org/10.3390/buildings13092181

2 Čanak, Mihailo. (1984). *Vrednovanje kvaliteta u stambenoj izgradnji i stanovanju*, doktorska disertacija. Beograd: Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski fakultet.

Habitologija označava sistematsko proučavanje stanovanja kao prostornog, društvenog, tehničkog i kulturnog fenomena. Pojam ne uvodi novu naučnu disciplinu, već predstavlja okvir u kome se različita istraživanja stanovanja mogu posmatrati kao delovi istog istraživačkog polja. Stanovanje se u tom okviru ne svodi na stan ili zgradu kao fizički objekat, već obuhvata uslove, oblike i načine korišćenja prostora, potrebe domaćinstava, kvalitet stambene sredine i mehanizme koji utiču na projektovanje, izgradnju, kupovinu i upotrebu stanova.

U međunarodnoj literaturi za ovakvo interdisciplinarno područje najčešće se koriste izrazi *housing research* i *housing studies*. Njihovo jedinstvo ne počiva na jednoj teoriji ili metodi, već na zajedničkom predmetu koji se razmatra iz perspektive arhitekture, urbanizma, sociologije, ekonomije, prava, politike stanovanja, demografije i tehničkih nauka.[1] Habitologija se zato može razumeti kao domaći terminološki okvir za povezivanje istraživanja koja su nastajala pod različitim nazivima: stambena arhitektura, kvalitet stanovanja, sociologija stanovanja, stambena politika, tehnologija stanogradnje ili prostorno-funkcionalna organizacija stana.

Predmet habitologije nije samo opis stambenog prostora, već ispitivanje odnosa između prostora i načina života. Ona obuhvata pitanja veličine i strukture stana, organizacije prostorija, upotrebljivosti, fleksibilnosti, privatnosti, osvetljenja, provetravanja, skladištenja, zajedničkih prostora, stambenih standarda, dostupnosti i odnosa između projektovanog rešenja i stvarnih potreba korisnika. U tom smislu, stan se posmatra kao okvir svakodnevnih aktivnosti i kao promenljiv sistem koji se tokom vremena prilagođava promenama u domaćinstvu.

Habitološki pristup se koristi u istraživanju za analizu postojećih stanova, poređenje tipova, tumačenje anketa, ispitivanje korisničkog zadovoljstva i formulisanje kriterijuma kvaliteta. U projektovanju može služiti kao korektiv usmeren na upotrebljivost, a ne samo na formalni oblik ili tržišnu iskoristivost prostora. U nastavi omogućava da se stan razmatra kao celina odnosa između funkcija, korisnika, konstrukcije, opreme i stambene sredine. U stručnoj proceni omogućava vrednovanje prostora na osnovu proverljivih kriterijuma, a ne samo na osnovu opšteg utiska.

Habitologija je posebno značajna kada se stanovanje posmatra kroz trajanje. Domaćinstvo se menja: broj članova može rasti ili se smanjivati, menjaju se starosna struktura, radne navike, zdravstvene okolnosti, porodični odnosi i ekonomski uslovi. Stan koji odgovara samo jednoj početnoj situaciji može brzo izgubiti upotrebnu vrednost. Zato habitološki pristup ne analizira samo trenutak useljenja ili kupovine, već i sposobnost prostora da tokom vremena zadrži osnovni kvalitet, prilagodljivost i funkcionalnu jasnoću.

U savremenim evropskim raspravama pojam habitologije koristi se za povezivanje prostornih, iskustvenih, društvenih i institucionalnih aspekata stanovanja, odnosno za razumevanje stanovanja kao skupa svakodnevnih praksi, izgrađenih oblika, aktera, potreba i regulatornih uslova.[2] U domaćem kontekstu pojam omogućava objedinjavanje istraživanja iz različitih institucija i disciplina koja su se bavila istim pitanjem: kako stambeni prostor utiče na kvalitet života i kako se taj kvalitet može istraživati, vrednovati i unapređivati.

1 Ruonavaara, H. 2018. Theory of Housing, From Housing, About Housing. *Housing, Theory and Society*, 35(2), 178–192. https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1347103

2 Hannemann, C., Hilti, N., Reutlinger, C. 2022. Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung: Bausteine einer Habitologie. U: Hannemann, C., Hilti, N., Reutlinger, C. ur. 2022. *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 10–23. https://doi.org/10.51202/9783738805130-1

IZ ISTORIJE I TEORIJE STANOVANJA

Razvoj kriterijuma kvaliteta stana

Kriterijumi kvaliteta stana nisu nastali kao jedinstven i konačan skup pravila, već kao rezultat dugog razvoja istraživanja, projektantske prakse, normativnih zahteva i promena u načinu života. U najširem smislu, kvalitet stana označava odnos između prostora i potreba domaćinstva: da li stan omogućava odvijanje osnovnih aktivnosti, da li su funkcije međusobno usklađene, da li su prostorije dovoljno dimenzionisane i da li prostor može da ostane upotrebljiv tokom vremena. Takvo razumevanje kvaliteta razlikuje se od pojednostavljenog tržišnog pogleda, u kome se stan najčešće vrednuje kroz površinu, broj soba, lokaciju i cenu. Istorija kriterijuma kvaliteta pokazuje da je stan uvek bio više od zbira kvadratnih metara i da se njegova upotrebna vrednost formira kroz složene prostorne, funkcionalne, tehničke i društvene odnose.

Rani kriterijumi kvaliteta stana bili su vezani za higijenske, tehničke i minimalne prostorne uslove. U periodu modernizacije stanovanja, naročito tokom XX veka, pažnja se usmeravala na osvetljenje, provetravanje, orijentaciju, sanitarnu opremljenost, minimalne površine i racionalno organizovanje osnovnih funkcija. Takav pristup bio je razumljiv u okolnostima masovne stanogradnje, kada je osnovni zadatak bio da se obezbedi dovoljan broj stanova sa prihvatljivim standardom. Kvalitet se tada često tumačio kao ispunjenost minimalnih uslova za zdravo i funkcionalno stanovanje. Međutim, već u okviru modernističke misli pojavljuje se svest da stan ne može biti samo tehnički korektan prostor, već mora odgovarati konkretnim oblicima svakodnevnog života.

U domaćem kontekstu, značajan doprinos razvoju kriterijuma kvaliteta dali su istraživači koji su stan posmatrali kroz organizaciju funkcija, upotrebnu vrednost i potrebe korisnika. Mihailo Čanak je kvalitet stana razmatrao kroz funkcionalnu koncepciju, prostorne uslove za odvijanje aktivnosti i mogućnost vrednovanja upotrebne vrednosti.[1] Njegov rad je posebno važan zato što je pokušao da kriterijume kvaliteta prevede iz opštih opisa u sistematičan postupak procene. Vrednovanje nije shvatao kao proizvoljnu ocenu, već kao kontrolisan proces zasnovan na unapred definisanim kriterijumima i postupcima njihovog opisnog ili kvantitativnog ocenjivanja.

Čankov pristup ukazuje na jednu od ključnih promena u razumevanju kvaliteta stana: prelazak sa opšteg utiska na proverljive odnose između prostora i funkcija. Stan se ne vrednuje samo prema tome da li poseduje određene prostorije, već prema tome da li one omogućavaju nesmetano odvijanje aktivnosti. Spavanje, odmor, pripremanje hrane, uzimanje hrane, higijena, odlaganje, komunikacija, rad, izdvajanje i porodični kontakti zahtevaju različite prostorne uslove i različite odnose sa drugim funkcijama. Kvalitet stana zato zavisi od toga da li su ti uslovi obezbeđeni, ali i od toga da li među funkcijama postoje konflikti koji otežavaju korišćenje prostora.[2]

Takav pogled otvara pitanje kompatibilnosti stambenih funkcija. Nije dovoljno da stan ima kuhinju, dnevnu sobu, spavaću sobu i kupatilo; važno je i kako su te funkcije međusobno povezane. Kuhinja može biti dobro dimenzionisana, ali problematična ako se radna zona preseca glavnim komunikacionim tokom. Dnevni boravak može imati dovoljnu površinu, ali slab kvalitet ako je pretvoren u prolaz između ulaza i privatnih prostorija. Spavaća zona može biti fizički izdvojena, ali funkcionalno izložena buci, pogledima ili prolazima. Zbog toga se kriterijumi kvaliteta ne mogu svesti na zbir pojedinačnih prostorija, već moraju obuhvatiti i njihove međusobne odnose.

1 Čanak, Mihailo. (1984). *Model vrednovanja stanova i stambenih zgrada za potrebe JNA*. Beograd: Centar za stanovanje IMS.

2 Čanak, Mihailo. (1976). *Funkcionalna koncepcija i upotrebna vrednost stana*. Beograd: Centar za stanovanje IMS.

Pored funkcionalnih odnosa, važan sloj čine dimenzioni i normativni kriterijumi. Minimalne površine, širine prostorija, visine, uslovi osvetljenja i provetravanja predstavljaju osnovni prag prihvatljivosti stambenog prostora. Propisi u tom smislu imaju zaštitnu ulogu, jer obezbeđuju da stan ne padne ispod minimalnog standarda. Ipak, normativna ispunjenost nije isto što i kvalitet. Prostor može formalno zadovoljiti minimalne uslove, a da i dalje bude ograničeno upotrebljiv. Zbog toga norme treba razumeti kao osnovu, a ne kao završni kriterijum kvaliteta. Stambeni prostor se mora procenjivati i kroz stvarnu mogućnost korišćenja, opremanja, kretanja i prilagođavanja.

U savremenim istraživanjima sve veći značaj dobija korisnička perspektiva. Kvalitet stana ne može se u potpunosti razumeti bez pitanja kako korisnici doživljavaju prostor, koje probleme prepoznaju i kako ga menjaju tokom vremena. Istraživanja koja se bave korisničkim vrednovanjem pokazuju da prostorne karakteristike stana nisu samo tehnički parametri, već uslovi koji utiču na zadovoljstvo, komfor i svakodnevnu upotrebu. Brkanić i saradnici ukazuju na značaj korisničke procene prostornih karakteristika[3], dok kasniji modeli Brkanić Mihić razvijaju sistem procene zasnovan na prostornim indikatorima, kao što su veličina prostorija, organizacija, komunikacije, orijentacija, provetravanje i dodatni prostori.[4]

Ovi pristupi proširuju razumevanje kvaliteta, jer uvode vezu između objektivno prepoznatljivih prostornih karakteristika i iskustva korisnika. Stan koji je u planu korektan može pokazati slabosti tek u upotrebi: nedovoljno mesta za odlaganje, teško opremanje soba, nejasna trpezarijska zona, nefunkcionalan ulaz, loše pozicionirana kuhinja ili nemogućnost izdvajanja za rad i odmor. Zato kriterijumi kvaliteta moraju obuhvatiti ne samo ono što se može izmeriti, već i ono što se može proveriti kroz svakodnevno korišćenje. To ne znači da se procena prepušta subjektivnom utisku, već da se iskustvo korisnika prevodi u jasne analitičke pokazatelje.

Jedan od savremenih pomaka u ovoj oblasti jeste uvođenje fleksibilnosti i životnog veka stana kao kriterijuma kvaliteta. Tradicionalni modeli često su stan posmatrali u trenutku projektovanja ili useljenja, dok se danas sve više prepoznaje da se domaćinstvo menja. Stan tokom vremena može koristiti pojedinac, par, porodica sa malom decom, porodica sa odraslom decom, starije domaćinstvo ili domaćinstvo sa potrebom za radom od kuće. Kvalitetan stan nije samo onaj koji odgovara početnoj situaciji, već onaj koji može da prihvati promene bez gubitka osnovne upotrebljivosti. Fleksibilnost i adaptabilnost zbog toga postaju važan deo procene kvaliteta stanovanja.[5]

Fleksibilnost se ne sme razumeti samo kao mogućnost uklanjanja zidova. Ona obuhvata više nivoa: mogućnost promene rasporeda nameštaja, polivalentnost prostorija, stvaranje dodatne sobe, spajanje ili razdvajanje funkcionalnih zona, promenu načina korišćenja bez većih građevinskih intervencija i sposobnost stana da podrži različite životne faze. Stan sa većom fleksibilnošću

3 Brkanić, I., Atanacković Jeličić, J., Dinulović, R. (2017). Korisničko vrednovanje prostornih karakteristika stana. U: *Peti skup mladih istraživača iz područja građevinarstva i srodnih tehničkih znanosti - Zajednički temelji '17*, 247–253. Zagreb: Sveučilište u Zagrebu, Građevinski fakultet. https://doi.org/10.5592/CO/ZT.2017.07

4 Brkanić Mihić, I. (2023). Housing Quality Assessment Model Based on the Spatial Characteristics of an Apartment. *Buildings*, 13(9), 2181. https://doi.org/10.3390/buildings13092181

5 Altaş, N. E., Özsoy, A. (1998). Spatial Adaptability and Flexibility as Parameters of User Satisfaction for Quality Housing. *Building and Environment*, 5(33), 315–323. https://doi.org/10.1016/S0360-1323(97)00050-4

obično ima jasniju strukturu, manje prekomerne specijalizacije, povoljniji konstruktivni sistem i dovoljno prostorne rezerve za promene. Nasuprot tome, stan koji je maksimalno racionalizovan i dimenzionisan samo za jednu upotrebu često ima kraći funkcionalni životni vek.

Razvoj kriterijuma kvaliteta može se zato razumeti kao prelazak od minimalnog standarda ka složenijem sistemu procene. Prvi nivo čine osnovni higijenski i tehnički uslovi: svetlo, vazduh, sanitarnost, površina i pristup. Drugi nivo obuhvata funkcionalnu organizaciju: raspored prostorija, veze između dnevne, noćne i servisne zone, komunikacije i mogućnost opremanja. Treći nivo uvodi korisničku perspektivu: zadovoljstvo, navike, potrebe i promene u domaćinstvu. Četvrti nivo odnosi se na trajanje: fleksibilnost, adaptabilnost i sposobnost stana da očuva upotrebnu vrednost tokom vremena. Savremena procena kvaliteta mora da obuhvati sva četiri nivoa, jer se tek njihovim povezivanjem dobija celovitija slika stambenog prostora.

Pitanje metodologije procene posebno je važno. Kriterijumi kvaliteta mogu ostati opisni, ali tada je teško porediti različite stanove ili precizno utvrditi gde nastaju prostorni problemi. Zbog toga se u novijim istraživanjima razvijaju modeli koji nastoje da kriterijume prevedu u operativne obrasce procene.[6] Takvi modeli ne treba da zamene stručno rasuđivanje, ali mogu da ga učine preglednijim, transparentnijim i uporedivijim. Kada se kriterijumi jasno definišu, smanjuje se mogućnost proizvoljne ocene, a prostorne slabosti postaju lakše uočljive i obrazložive.

Modeli procene prostorno-funkcionalnog kvaliteta zasnivaju se upravo na toj potrebi za povezivanjem teorije i prakse. Kvalitet stana posmatra se kroz više segmenata: prostorne uslove za odvijanje funkcija, kompatibilnost funkcija, dimenzionu i normativnu adekvatnost, fleksibilnost i životni vek stana.[7] Svaki od ovih segmenata pokriva drugačiji aspekt stambenog prostora. Prvi pokazuje da li osnovne aktivnosti imaju odgovarajuće uslove. Drugi proverava da li se funkcije međusobno podržavaju ili ometaju. Treći utvrđuje da li su ispunjeni minimalni dimenzioni i propisani zahtevi. Četvrti uvodi pitanje promene i trajanja.

Prednost ovakvog višeslojnog pristupa jeste u tome što sprečava pojednostavljivanje kvaliteta. Stan može imati dobre površine, ali lošu funkcionalnu kompatibilnost; može biti normativno prihvatljiv, ali nefleksibilan; može imati atraktivan dnevni prostor, ali nedovoljno odlaganja ili loše rešene komunikacije. Jedinstvena ukupna ocena ima smisla samo ako se zna iz kojih je segmenata sastavljena. Zbog toga je važno da procena ne prikriva razlike, već da omogući uvid u jake i slabe strane prostorne organizacije.

U teorijskom smislu, razvoj kriterijuma kvaliteta pokazuje promenu od stana kao standardizovane jedinice ka stanu kao složenom sistemu odnosa. U projektantskom smislu, to znači da kvalitet ne nastaje samo izborom forme ili površine, već preciznim usklađivanjem aktivnosti, prostorija, komunikacija, svetla, opreme i mogućnosti promene. U evaluacionom smislu, to znači da kvalitet mora biti proverljiv kroz kriterijume koji su dovoljno jasni da se mogu primeniti na različite stanove, ali dovoljno otvoreni da obuhvate razlike među tipovima, kontekstima i korisnicima.

Istorijski razvoj kriterijuma kvaliteta stana zato ne treba posmatrati kao napuštanje ranijih standarda, već kao njihovo nadograđivanje. Higijenski, tehnički i normativni kriterijumi ostaju neophodni, ali nisu dovoljni. Funkcionalna organizacija, upotrebljivost, fleksibilnost i korisnička perspektiva postaju jednako važni za razumevanje kvaliteta. Takav pristup omogućava da se savremeni stan ne procenjuje samo prema tome koliko prostora zauzima, već prema tome šta taj prostor

6 Alfirević Đorđe, Simonović Alfirević Sanja. (2026). Model za procenu prostorno funkcionalnog kvaliteta stana. *Arhitektura i urbanizam*, 62, 26–35. https://doi.org/10.5937/a-u0-66776

7 Todorović, Mirko. (2016). *Doprinos standardizaciji kvaliteta organizacije prostora stana u Srbiji na osnovu savremenih principa stambene izgradnje u Holandiji*, doktorska disertacija. Beograd: Univerzitet u Beogradu Arhitektonski fakultet. https://nardus.mpn.gov.rs/handle/123456789/6207

omogućava, koliko je jasno organizovan, koliko dugo može da ostane upotrebljiv i u kojoj meri podržava svakodnevni život domaćinstva.

Posebno osetljivo pitanje predstavlja odnos između kvantitativnih i kvalitativnih pokazatelja. Površina, broj soba i minimalne dimenzije lako se mere, ali ne daju potpunu sliku kvaliteta. Organizacija, privatnost, prostorni tokovi, mogućnost izdvajanja i povezanost srodnih funkcija zahtevaju stručnu interpretaciju. Zbog toga savremeni modeli procene nastoje da uspostave ravnotežu između merljivih parametara i analitičkih kriterijuma. Lorens je ukazao da istraživanje kvaliteta stanovanja mora obuhvatiti više nivoa, od fizičkih karakteristika do načina korišćenja i društvenih uslova, čime se potvrđuje da kvalitet stana ne može biti sveden na jednu grupu indikatora.[8]

Ova višedimenzionalnost ne znači da procena mora biti neodređena. Naprotiv, što je predmet složeniji, to je važnije jasno razdvojiti nivoe analize. Kada se procenjuje stan, najpre se može utvrditi da li postoje osnovni prostorni uslovi za odvijanje funkcija. Zatim se proverava da li funkcije dolaze u međusobni konflikt. Tek nakon toga ima smisla govoriti o dimenzionoj adekvatnosti, fleksibilnosti i dugoročnom potencijalu. Takvo razdvajanje sprečava da jedna dobra osobina prikrije druge slabosti. Velika dnevna soba ne može nadomestiti nedostatak skladištenja, dobro osvetljenje ne može poništiti lošu organizaciju komunikacija, a normativno zadovoljena soba nije nužno i prostorno kvalitetna ako njene dimenzije, proporcije ili položaj ograničavaju svakodnevno korišćenje.

U razvoju kriterijuma kvaliteta stana uočava se pomeranje od statičnog ka dinamičkom razumevanju prostora. Statični pristup posmatra stan kao gotov proizvod, sa unapred određenim prostorijama i funkcijama. Dinamički pristup posmatra stan kao sistem koji se koristi, menja i prilagođava. On uvodi vreme kao važan kriterijum, jer se kvalitet ne potvrđuje samo na osnovu nacrta, već tokom upotrebe. U tom smislu, životni vek stana nije samo tehnička trajnost konstrukcije i materijala, već trajnost njegove prostorne upotrebljivosti. Stan koji ne može da primi promene u domaćinstvu, radu, starosti ili načinu života ima ograničen kvalitet, čak i kada je u početku delovao funkcionalno.

Savremeni kriterijumi kvaliteta imaju dvostruku ulogu. S jedne strane, oni služe projektantu kao instrument kontrole prostorne organizacije tokom izrade rešenja. S druge strane, mogu služiti korisniku, investitoru ili evaluatoru kao osnova za razumevanje prednosti i ograničenja određenog stana. Njihova svrha nije da zamene projektantsko znanje niti da kvalitet svedu na zbir bodova, već da obezbede okvir za raspravu, poređenje i odluku. U tome je značaj razvoja modela procene: oni povezuju teorijske pojmove, normativne zahteve i svakodnevnu upotrebu prostora u proverljiv postupak.

Na osnovu tog razvoja može se zaključiti da kriterijumi kvaliteta stana danas moraju biti istovremeno prostorni, funkcionalni, normativni, korisnički i vremenski. Prostorni su zato što se zasnivaju na dimenzijama, odnosima i strukturi osnove. Funkcionalni su zato što ispituju odvijanje aktivnosti i njihovu međusobnu usklađenost. Normativni su zato što proveravaju minimalne uslove prihvatljivosti. Korisnički su zato što polaze od stvarne upotrebe, a ne samo od projektantske pretpostavke. Vremenski su zato što vrednuju sposobnost stana da zadrži upotrebljivost kroz promene. Tek povezivanjem ovih slojeva moguće je govoriti o kvalitetu stana kao o složenom pojmu koji se može jasno analizirati, obrazložiti i vrednovati.

8 Lawrence, Roderick. (1995). Housing Quality: An Agenda for Research. *Urban Studies*, 10(32), 1655–1664. https://doi.org/10.1080/00420989550012294

ELEMENTI KVALITETA STANA

Rezidualne zone i prostorna rezerva

Rezidualne zone u stanu označavaju delove prostorne organizacije koji nemaju jasno određenu funkciju, koji su slabo uključeni u svakodnevno korišćenje ili se pojavljuju kao posledica nepovoljnog odnosa između geometrije osnove, komunikacija, konstrukcije i rasporeda prostorija.[1] U svakodnevnom govoru one se često nazivaju „mrtvim" zonama, jer zauzimaju površinu, ali ne učestvuju dovoljno u upotrebnoj vrednosti stana. To mogu biti predugi hodnici, neiskorišćeni uglovi, uski prolazi, prostori ispod kosina, zone iza vrata, delovi uz konstruktivne elemente, nedovoljno osvetljeni segmenti duboke osnove ili površine koje ostaju između komunikacije i boravka, bez jasne mogućnosti stabilnog korišćenja.

Međutim, rezidualna zona ne mora uvek predstavljati projektantski neuspeh. Njena vrednost zavisi od toga da li je nastala kao nekontrolisani ostatak ili kao svesno ostavljena prostorna rezerva. U prvom slučaju, reč je o gubitku korisne površine, odnosno o delu stana koji ne doprinosi ni funkcionalnosti, ni komforu, ni prilagodljivosti. U drugom slučaju, isti ili sličan segment prostora može postati važan element kvaliteta, jer omogućava skladištenje, privremeno korišćenje, dodatnu radnu zonu, proširenje komunikacije, mesto za igru, sedenje, odlaganje ili buduću reorganizaciju stana. Zbog toga rezidualne zone treba posmatrati ne samo kao problem, već i kao pokazatelj načina na koji je stambena osnova konfigurisana.

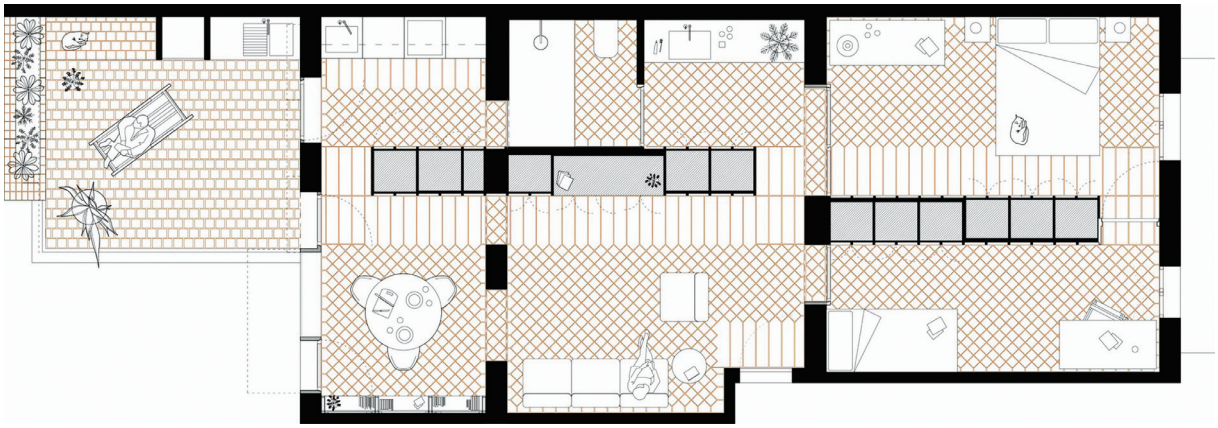
U savremenoj stanogradnji, pitanje rezidualnih zona posebno je važno zato što se kvalitet stana često procenjuje kroz ukupnu površinu, broj soba i tržišnu efikasnost osnove. **Stan može imati naizgled povoljan odnos broja prostorija i kvadrature, ali istovremeno sadržati delove koji nisu stvarno upotrebljivi**. Takva površina formalno postoji, ulazi u cenu i u obračun ukupne kvadrature, ali ne učestvuje ravnopravno u svakodnevnom životu korisnika. Nasuprot tome, **stan nešto veće komunikacije, šireg ulaznog prostora ili neutralne zone može imati veću upotrebnu vrednost ako ti prostori omogućavaju dodatne režime korišćenja**. Zbog toga nije dovoljno pitati koliko stan ima kvadratnih metara, već i kako su ti kvadratni metri uključeni u prostorno-funkcionalnu celinu.[2]

Rezidualne zone najčešće nastaju u tri grupe situacija. Prvu čine problemi geometrije osnove: izduženi, uski, trouglasti, lomljeni ili nepravilni stanovi, u kojima se standardne prostorije teško uklapaju bez stvaranja ostataka. Drugu grupu čine problemi komunikacije: hodnici, prolazi i ulazne zone koje su projektovane kao čisto tranzitni prostori, bez dodatne funkcionalne vrednosti. Treću grupu čine problemi odnosa između konstrukcije, instalacija i funkcionalnog rasporeda, kada stubovi, vertikale, jezgra ili fasadni otvori uslovljavaju takav raspored u kome pojedini delovi osnove ostaju teško upotrebljivi. U svim ovim slučajevima **problem ne proizlazi samo iz prisustva „viška" ili „ostatka" prostora, već iz toga što taj prostor nije integrisan u ukupnu logiku korišćenja**.

Posebno su osetljivi stanovi male i srednje površine, jer u njima gotovo svaki kvadratni metar ima značaj za ukupni komfor. U velikim stanovima pojedine zone slabije upotrebljivosti mogu ostati manje primetne, jer ih nadoknađuje veći broj prostorija ili veća površina boravka. U manjim stanovima takva tolerancija gotovo ne postoji. Hodnik koji nema dodatnu ulogu, ugao u koji se ne može

1 Alfirević Đorđe, Simonović Alfirević Sanja. (2026). *Posebni problemi konfiguracije stambenog prostora / Specific Problems of Residential Space Configuration*. Posebna izdanja br. 99. Beograd: Institut za arhitekturu i urbanizam Srbije.

2 Čanak, Mihailo. (1976). *Funkcionalna koncepcija i upotrebna vrednost stana*. Beograd: Centar za stanovanje IMS.



Huguet Apartment, Barcelona, TEd'A arquitectes, 2017
(Izvor: www.archdaily.com)

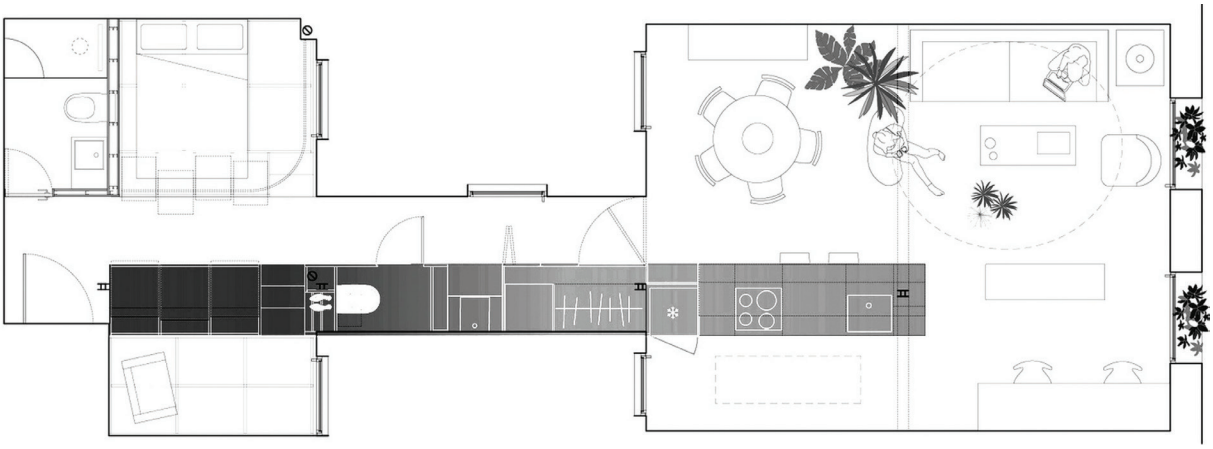
smestiti nameštaj, loše pozicionirana vrata ili prekinuta zidna ravan mogu značajno umanjiti funkcionalnost. Zbog toga rezidualne zone u malim stanovima brže postaju vidljive kao problem, ali istovremeno predstavljaju i prostor u kome se projektantskom preciznošću može ostvariti značajan dobitak.

Komunikacije su jedan od najčešćih izvora rezidualnog prostora. Hodnik je neophodan element mnogih stambenih osnova, ali njegova vrednost zavisi od toga da li služi samo prolazu ili učestvuje u organizaciji stana. Uski, dugi i slabo osvetljeni hodnici najčešće imaju nisku upotrebnu vrednost. Oni povezuju prostorije, ali sami ne doprinose boravku, skladištenju ili orijentaciji. Nasuprot tome, **proširena komunikacija može preuzeti dodatne funkcije: može sadržati plakare, biblioteku, radni sto, prostor za odlaganje, klupu, dečju igru ili vizuelnu vezu između delova stana**. U tom slučaju komunikacija prestaje da bude samo tranzitna površina i postaje aktivan deo prostorne konfiguracije.

Sličan problem javlja se kod ulazne zone. U savremenim stanovima ulaz je često sveden na minimalni segment između vrata i dnevnog prostora, bez mesta za odlaganje obuće, garderobe, torbi, kolica, bicikla, kišobrana ili predmeta svakodnevne upotrebe. Takva redukcija može povećati nominalnu površinu dnevne zone, ali proizvodi problem u realnom korišćenju. Ako ulaz nema nikakvu prostornu rezervu, funkcija odlaganja preliva se u dnevni boravak, hodnik ili spavaće sobe. Nasuprot tome, nešto širi ulazni prostor, jasno povezan sa garderobom ili ostavom, može imati veću upotrebnu vrednost od formalno „racionalnije" osnove u kojoj je svaki prolaz sveden na minimum.

Rezidualne zone često nastaju i u dnevnoj zoni. Dnevni boravak, trpezarija i kuhinja u savremenim stanovima najčešće se organizuju kao otvoreni plan, ali to samo po sebi ne garantuje dobru upotrebljivost. Ako su vrata, prolazi, instalacije, fasadni otvori i nameštaj nepovoljno raspoređeni, u otvorenom prostoru mogu se pojaviti delovi koji nisu dovoljno pogodni ni za sedenje, ni za obedovanje, ni za rad, ni za komunikaciju. Takvi delovi nisu formalno hodnici, ali funkcionišu kao prazne ili prelazne površine. Dnevna zona tada deluje veća na planu nego u stvarnom korišćenju. **Kvalitet otvorenog plana ne zavisi samo od odsustva zidova, već od sposobnosti prostora da jasno primi više aktivnosti bez njihovog međusobnog ometanja**.

U spavaćim sobama rezidualne zone najčešće nastaju zbog nepovoljnih proporcija i položaja otvora. Preuska soba može formalno zadovoljiti minimalnu površinu, ali ne omogućava različite rasporede kreveta, ormara i radnog stola. Soba sa vratima ili prozorom na nepovoljnom mestu može izgubiti deo zidne ravni potrebne za nameštaj. U dečijim sobama to je posebno važno, jer se tokom vremena menjaju zahtevi za spavanje, učenjem,



The Magic Wall Reform, Madrid, Impepinable Studio, 2021
(Izvor: www.archdaily.com)

igrom, odlaganjem i privatnošću. Ako soba nema prostornu rezervu, njena upotrebljivost se brzo iscrpljuje. U tom smislu, prostorna rezerva nije luksuz, već kapacitet sobe da primi promene u načinu korišćenja.

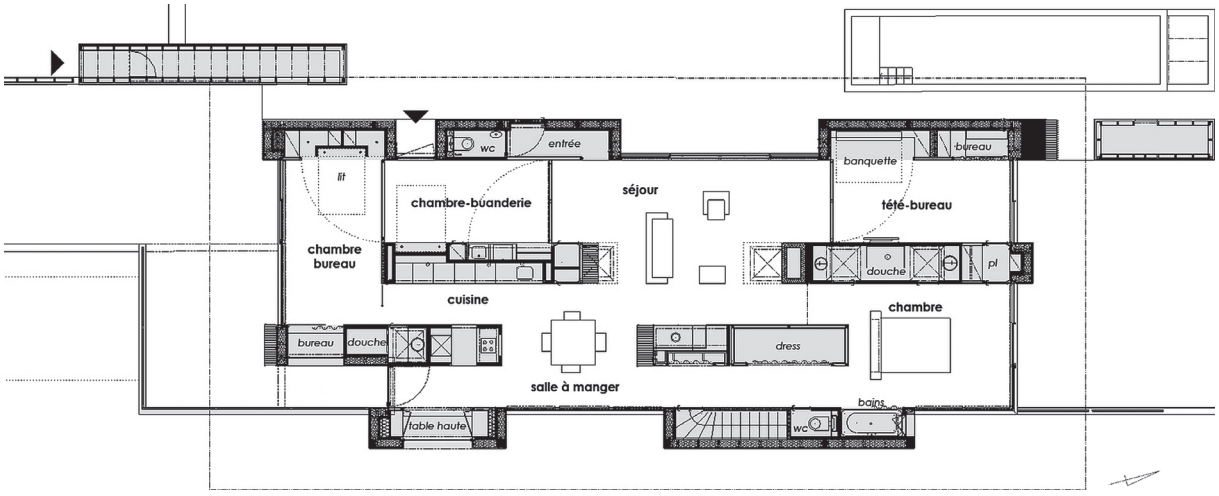
Skladištenje predstavlja jednu od funkcija koja najjasnije pokazuje razliku između rezidualne zone i prostorne rezerve. Kada stan nema dovoljno planiranih skladišnih kapaciteta, korisnici počinju da zauzimaju delove drugih prostora: hodnike, lođe, uglove dnevne sobe, površine iza vrata, prostore ispod kreveta ili delove spavaćih soba. Tada **rezidualne zone nastaju kao posledica nedostatka organizovanog odlaganja**. Nasuprot tome, ako su plakar, ostava, garderobni zid ili servisna niša unapred integrisani u osnovu, isti prostorni segment može delovati kao rezerva koja čuva upotrebljivost glavnih prostorija. Kvalitet skladištenja ne meri se samo brojem ormara, već njihovim položajem, dostupnošću i odnosom prema svakodnevnim tokovima kretanja.

Prostorna rezerva se može definisati kao deo kapaciteta stana koji nije strogo vezan za jednu unapred određenu funkciju, već omogućava različite oblike korišćenja tokom vremena.[3] Ona ne mora biti velika, niti mora imati formu zasebne prostorije. Može se pojaviti kao šira komunikacija, neutralna soba, niša, duboki plakar, deo dnevne zone, proširena lođa, radni ugao, galerija, prostor uz prozor ili fleksibilna zona između boravka i spavanja. **Njena osnovna vrednost je u tome što omogućava da se stan prilagođava bez radikalne adaptacije. Dok rezidualna zona označava prostor koji nije dovoljno uključen u upotrebu, prostorna rezerva označava prostor koji je sposoban da primi buduću ili povremenu upotrebu**.

Važno je naglasiti da **prostorna rezerva nije isto što i višak površine**. Stan može biti veliki, a da nema dobru prostornu rezervu, ako su prostorije kruto definisane, komunikacije nepovezane, a raspored nameštaja unapred ograničen. Isto tako, manji stan može imati značajan rezervni kapacitet ako je organizovan kroz neutralne zone, jasne komunikacije, dovoljno skladištenja i mogućnost promene režima korišćenja. Zbog toga se prostorna rezerva ne može prepoznati samo iz podatka o kvadraturi. Ona se čita iz odnosa prostorija, položaja vrata i prozora, dimenzija zidnih ravni, širine komunikacija, dubine prostorija i mogućnosti da se funkcije privremeno ili trajno drugačije rasporede.

Razlika između nekontrolisane rezidualnosti i kvalitetne prostorne rezerve naročito je važna u proceni savremenih stanova. **Savremene osnove često teže maksimalnoj**

3 Till, Jeremy, Schneider, Tatjana. (2008). *Flexible Housing*. London: Routledge.



La Maison Etirée, Lyon, Barres & Coquet, 2011
(Izvor: www.archdaily.com)

površinskoj racionalizaciji, pri čemu se svaka zona koja nema neposrednu prodajnu funkciju smanjuje ili ukida. Hodnici se skraćuju, ostave nestaju, ulazne zone se sužavaju, sobe se dimenzionišu na minimum, a dnevna zona preuzima sve veći broj aktivnosti. **Takav stan može delovati ekonomično, ali zbog nedostatka rezerve postaje krut**. U njemu nema prostora za rast potreba, promenu navika, rad od kuće, dodatno odlaganje, privremeno izdvajanje ili paralelno korišćenje. Nasuprot tome, **stan koji sadrži promišljenu prostornu rezervu može delovati manje zbijeno, ali ima veći kapacitet za stvarni život**.

Rezidualne zone mogu se aktivirati na više načina. Prvi način je funkcionalna reinterpretacija: prostor koji je bio prolazan ili neodređen dobija dodatnu funkciju, kao što su odlaganje, rad, sedenje ili igra. Drugi način je integracija kroz opremu: ugradni nameštaj, servisni zidovi, police, klupe i ormari mogu neupotrebljive segmente pretvoriti u funkcionalno guste zone. Treći način je poboljšanje prostorne čitljivosti: bolja vidljivost, osvetljenje, jasniji tok kretanja ili povezivanje sa susednom prostorijom mogu promeniti status zone koja je ranije delovala marginalno. Četvrti način je promena režima korišćenja: prostor koji nije stalno aktivan može biti projektovan za povremenu ili sezonsku upotrebu, bez narušavanja osnovne organizacije stana.

U proceni kvaliteta stana korisno je zato razlikovati tri stanja. Prvo je nekontrolisana rezidualna zona, koja zauzima površinu, ali nema jasnu funkciju ni realan potencijal upotrebe. Drugo je aktivirana rezidualna zona, u kojoj je prethodno neodređen prostor uključen u svakodnevnu upotrebu kroz skladištenje, rad, komunikaciju ili boravak. Treće je prostorna rezerva, koja ne mora biti stalno aktivna, ali ima jasnu logiku i sposobnost da prihvati promenu. Ova razlika je važna jer ne treba svaku neiskorišćenu površinu automatski smatrati lošom. Problem nastaje kada ona nema ni sadašnju upotrebu ni budući potencijal.

U tom smislu, prostorna rezerva ima vremensku dimenziju. **Ona omogućava da stan ne bude projektovan samo za trenutak useljenja, već i za promene koje mogu nastati tokom korišćenja**. Domaćinstvo se može povećati ili smanjiti, deca mogu zahtevati više privatnosti, rad od kuće može postati stalna potreba, stariji korisnici mogu tražiti drugačiji režim kretanja, a skladištenje se gotovo uvek povećava tokom vremena. **Stan koji nema nikakvu rezervu mora se brzo adaptirati ili koristiti uz sve veće kompromise. Stan koji ima promišljene rezervne kapacitete može duže održati funkcionalnu adekvatnost, čak i kada se način života korisnika menja**.

Međutim, prostorna rezerva ne sme biti izgovor za loše projektovan ili neodređen prostor. Nije svaka praznina potencijal. D**a bi neka zona bila rezerva, ona mora imati jasne dimenzije, pristup, svetlo ili odgovarajuću vezu sa drugim delovima stana, kao i mogućnost da se opremi ili promeni bez narušavanja osnovne funkcionalne strukture**. Prostor koji je preuzak, mračan, teško dostupan ili nepovezan sa svakodnevnim tokovima teško može postati kvalitetna rezerva. On ostaje rezidualan, čak i ako se naknadno pokušava opravdati fleksibilnošću. Zbog toga je za projektovanje važna razlika između potencijalne višeznačnosti i stvarne neupotrebljivosti.

U arhitektonskoj analizi stambene osnove, rezidualne zone mogu služiti kao dijagnostički pokazatelj. One otkrivaju gde konfiguracija nije dovoljno usklađena: gde je komunikacija preduga, gde vrata prekidaju zidnu ravan, gde konstrukcija nije integrisana u funkcionalnu logiku, gde je dubina osnove proizvela neosvetljene segmente, gde je otvoreni plan izgubio jasnu unutrašnju organizaciju. **Analiza rezidualnih zona zato nije sporedna korekcija plana, već način da se prepozna ukupna koherentnost stana. Dobro organizovan stan nema nužno najmanje praznog prostora, već najmanje neobjašnjenog prostora**.

Za projektovanje savremenog stana to ima nekoliko posledica. Potrebno je pažljivije razmatrati ulazne zone, hodnike, širine komunikacija, položaj ormara, odnos dnevne zone i skladištenja, kao i dimenzije soba koje treba da prime različite životne faze. Potrebno je izbegavati osnove u kojima je svaki prostor dimenzionisan samo za jednu minimalnu funkciju, bez mogućnosti promene. Potrebno je prepoznati gde je površina zaista izgubljena, a gde može postati kvalitetna rezerva. Takav pristup ne povećava nužno ukupnu kvadraturu stana, već menja način na koji se ona organizuje i vrednuje.

Rezidualne zone i prostorna rezerva zato predstavljaju važan element prostorno-funkcionalnog kvaliteta. One pokazuju da kvalitet stana nije sadržan samo u glavnim prostorijama, već i u onome što se događa između njih: u komunikacijama, prelazima, nišama, dubinama, uglovima, mestima odlaganja i neutralnim zonama. Upravo ti prostori često određuju koliko će stan biti upotrebljiv u realnom životu. Ako su nekontrolisani, oni umanjuju vrednost osnove. Ako su promišljeni, mogu povećati njen kapacitet za svakodnevno korišćenje, prilagođavanje i dugoročnu stabilnost.

Zbog toga se **rezidualni prostor ne može posmatrati samo kao tehnički ostatak projektovanja**. On je pokazatelj odnosa između projektovane forme i načina života. U njemu se jasno vidi da li je stan projektovan kao zbir minimalnih prostorija ili kao koherentan sistem međusobno povezanih funkcija. **Kvalitetna stambena osnova ne eliminiše svaku mogućnost praznine, već prazninu pretvara u potencijal: u skladištenje, fleksibilnost, promenljivost, predah, prelaz ili mogućnost buduće upotrebe. U tome se nalazi razlika između neupotrebljenog prostora i prostorne rezerve**.

Ako se stan posmatra kao dugoročni okvir života, tada prostorna rezerva postaje jedan od ključnih uslova njegove vrednosti. Ona omogućava da prostor ne bude iscrpljen u trenutku useljenja, već da zadrži kapacitet za promene. Rezidualne zone, nasuprot tome, upozoravaju na mesta gde je taj kapacitet izgubljen ili nije prepoznat. Njihovo razlikovanje omogućava preciznije vrednovanje stana, jer pomera pažnju sa površine kao broja na površinu kao sistem upotrebe. **Stan nije kvalitetan zato što nema nijedan „prazan" deo, već zato što svaki njegov deo ima jasnu sadašnju funkciju ili uverljiv budući potencijal**.

PREPORUKE ZA ČITANJE

Rajković Ana, Kozić Nikola. (2025). Shaping of Belgrade's Residential Architecture in the Socialist Period. *Prostor*, 33(2/70), 260–271. https://doi.org/10.31522/p.33.2(70).7

Rad razmatra oblikovanje beogradske stambene arhitekture u socijalističkom periodu kroz odnos između državne stambene politike, projektantskih principa i svakodnevnog života. Polazište rada je teza da stan u kasnom socijalizmu nije bio samo fizički okvir stanovanja, već prostor u kome su se prelamali društveni ciljevi, porodični modeli i stručna istraživanja. Autori zato stambenu arhitekturu posmatraju kao aktivan činilac oblikovanja životnih navika, a ne samo kao posledicu urbanističkog razvoja. Posebna pažnja posvećena je Beogradskoj školi stanovanja i istraživanjima Centra za stanovanje IMS. U radu se izdvajaju elementi koji su obeležili tadašnju projektantsku kulturu: podela stana na dnevnu i noćnu zonu, proširena komunikacija, stan sa dva centra, kružna veza, tehnički blok, lođa, fleksibilnost i individualizacija višeporodičnog stanovanja. Ovi principi prikazani su kao pokušaj da se stan uskladi sa potrebama porodice, promenama u načinu života i zahtevima masovne stambene izgradnje. Vrednost rada je u povezivanju arhitektonske analize sa sociološkim i filozofskim tumačenjem stanovanja. Autori ukazuju da su projektantske odluke bile uslovljene politikama stanovanja, ali i da su same osnove stanova uticale na oblike porodičnog okupljanja, privatnosti, rada u domaćinstvu i socijalnih odnosa. Rad je važna preporuka za čitanje jer reafirmiše kontinuitet istraživanja stana u Beogradu i pokazuje da kvalitet stanovanja nastaje iz veze između politike, tipologije, funkcije i svakodnevne upotrebe. Njegov doprinos habitologiji ogleda se u tome što stanovanje tumači kao interdisciplinarno polje u kome se prostorna organizacija, društvene vrednosti i korisničke prakse ne mogu posmatrati odvojeno.

Kušić, Aleksandar. (2024). *Negativnost. Arhitektura i stambeno pitanje u Beogradu kasnog socijalizma*. Novi Sad: Akademska knjiga. ISBN: 978-86-6263-552-5

Monografija razmatra arhitekturu i stambeno pitanje u Beogradu kasnog socijalizma kroz pojam negativnosti, shvaćen kao skup prostornih, političkih i društvenih ograničenja koja su pratila pokušaje rešavanja stambene krize. Autor polazi od pretpostavke da socijalistička stanogradnja ne može biti tumačena samo kao ideološki projekat modernizacije, već kao složeno polje u kome se susreću urbanističko planiranje, građevinska tehnologija, stambena politika, projektantska praksa i svakodnevni život korisnika. Posebna vrednost knjige je u analizi karakterističnih beogradskih naselja, među kojima su blokovi 21, 22, 23 i 24 na Novom Beogradu, Julino brdo, Cerak Vinogradi, Kijevo-Kneževac i Resnik. Kroz ove primere autor pokazuje da se kvalitet stanovanja oblikovao u napetosti između društvenih ambicija, institucionalnih mehanizama, ekonomskih ograničenja i potreba stanovnika. Stambeni prostor se zato ne posmatra kao neutralna fizička struktura, već kao rezultat pregovaranja između politike, arhitekture i upotrebe. Doprinos monografije predstavlja uvođenje pojma alt-urbanizam, kojim se označava pokušaj radikalnog preispitivanja zatečenog grada i stambenog pitanja u poslednjim godinama socijalizma. Taj pojam omogućava drugačije čitanje postmodernih urbanih praksi osamdesetih godina, kao reakcije na nezadovoljstvo postojećim modelima stanovanja, ali i kao pokazatelja ograničenja tadašnjeg društveno-ekonomskog okvira. Doprinos habitologiji ogleda se u tome što se stanovanje tumači kao istraživačko polje u kome se prostorna organizacija, ideologija, regulativa, korisničke potrebe i društvene promene razmatraju u međusobnoj vezi.

Digitalna arhiva biltena
www.archive.org